lar España
Real Estate

INFORME ANUAL 2016

Índice

1 Lar España en 2016
p. 4

1.1 Carta del Presidente
p. 4

1.2 Cifras Clave
p. 8

1.3 Quick View
p. 10

2 Entorno Actual
p. 12

2.1 Economía
p. 14

2.2 El mercado de Inversión en España
p. 15

2.3 El mercado de Oficinas
p. 16

2.4 El mercado de Retail
p. 22

2.5 El mercado de Logística
p. 24

2.6 El mercado Residencial
p. 26

3 Nuestro Negocio
p. 28

3.1 Modelo de negocio
p. 30

3.2 Estrategia corporativa y posicionamiento
p. 32

3.3 Chart Societario 31.12.2016
p. 40

3.4 Principales hitos
p. 42

3.5 Grupo Lar como Gestor de Lar España
p. 46

3.6 Innovación y tecnología
p. 52

4 Buen Gobierno
p. 64

4.1 El sistema de gobierno de Lar España
p. 66

4.2 Lar España y el Gobierno Corporativo
p. 72

4.3 Ética y cumplimiento
p. 80

4.4 Gestión de riesgos
p. 82

Responsabilidad Social Corporativa
p. 86

5.1
Enfoque de la RSC en Lar España
p. 88

5.2
Grupos de interés
p. 92

5.3
Gestión responsable de activos
p. 98

5.4
Accesibilidad
p. 118

5.5
Relación con proveedores y clientes
p. 120

5.6
Relación con la sociedad
p. 122

Portfolio
p. 128

6.1
Localización y descripción de los activos
p. 130

6.2
Valoración de activos inmobiliarios
p. 162

6.3
Información adicional del portfolio
p. 174

Información Financiera
p. 194

7.1
SCIIF
p.196

7.2
Principales magnitudes
p. 202

7.3
Estados financieros consolidados
p. 204

7.4
Endeudamiento
p. 208

7.5
Propuesta de distribución a los accionistas
p. 210

7.6
Evolución bursátil
p. 212

Información EPRA
p. 214

8.1
Principales indicadores de nuestro negocio
p. 216

Anexo:
Acerca de este informe
p. 224

Índice GRI & EPRA sBPR
p. 228

Glosario
p. 236

1.1 Carta del Presidente

En 2016 Lar España se ha afianzado como la SOCIMI de *Retail* de referencia en España, por una gestión que aporta valor añadido a largo plazo para todos sus accionistas.

En este segundo año completo de actividad Lar España ha obtenido unos excelentes resultados, al alcanzar un beneficio neto superior a los 91 millones de euros, un 110% más que el año anterior. Los activos de Lar España han generado unas rentas brutas por alquiler de más de 60 millones de euros, que suponen un 69% más que en 2015.

Estos resultados nos han permitido proponer una retribución al accionista de 30 millones de euros, la más elevada del sector inmobiliario en España. Es voluntad del Consejo de Administración de Lar España proseguir en años venideros con una política de remuneración similar, atractiva para todos los accionistas. Es una política sostenible, conveniente y deseable, que cumple plenamente el espíritu y la letra de nuestro régimen legal.

La tasación más reciente de nuestros activos a 31 de diciembre denota una revalorización del valor bruto del 12,3% en 2016, hasta los 1.275 millones de euros. Tras ésta última tasación, el NAV por acción se sitúa en los 9,20€ por acción.

En cuanto a la evolución operativa, hemos destacado por encima del mercado inmobiliario en general: por un lado debido a la evolución del consumo y otras magnitudes macroeconómicas claves para nuestro negocio, y por otro, como resultado de las iniciativas de gestión activa emprendidas por nuestro equipo y nuestro gestor, Grupo Lar. Así, por ejemplo, las ventas de los inquilinos de nuestros centros comerciales, medianas y complejos comerciales han crecido por encima del comercio minorista en España, concretamente un 8,8% frente a un 2,9%.

Con respecto a las actividades de financiación me gustaría destacarles que en 2016 se financió en unas condiciones excelentes el complejo comercial Megapark por 97 millones de euros. Y en julio de 2016 realizamos una ampliación de capital por 141 millones de euros que nos permitió la compra de un activo referente como es el centro comercial Gran Vía de Vigo. En total se invirtieron 259 millones de euros en unos excelentes activos que apuntalan nuestro proyecto como una referencia en el sector *retail*.

Dentro de la actividad de promoción me gustaría destacar el magnífico proyecto de Palmas Altas en Sevilla. En 2016, Lar España se hizo con una extraordinaria parcela para promover el desarrollo de un centro comercial de última generación que aspira a convertirse en la referencia en Andalucía. Tanto este proyecto como el de Vidanova Parc, en Sagunto, han atraído la atención de muchos operadores nacionales e internacionales, que ya han comprometido su presencia en estos desarrollos.

Otro hito que marcó 2016 fue la finalización de las obras de remodelación de nuestro edificio de oficinas en Marcelo Spínola, en Madrid. Es un edificio de última generación que va a ser, junto con los otros cuatro edificios de oficinas de nuestra cartera de activos, una fuente de valor para los accionistas.

La promoción residencial Lagasca99 progresa mejor de lo previsto, tanto por su ritmo de ventas como por el de construcción. Sin duda, Lagasca99 es ya todo un icono del desarrollo residencial de gran lujo a nivel mundial y va a ser otro motivo de alegría para nuestros accionistas.

En lo que respecta a la información financiera y operativa hemos vuelto a alcanzar un alto nivel de transparencia y consistencia. Lar España fue galardonada con el *European Public Real Estate Association (EPRA) "Gold Award 2016"* por la calidad de la información financiera proporcionada. Se convierte así en la primera SOCIMI en recibir este premio dos años de forma consecutiva.

En 2016 Lar España ha hecho también un esfuerzo muy intenso por estar cerca de nuestros inversores. El evento que ha marcado la actividad de Relación con Inversores en 2016 fue nuestro primer "Día del Inversor". Reunimos a inversores y analistas de todo el mundo para que pudieran conocer nuestros activos y a las personas que están detrás de Lar España y Grupo Lar.

El año 2016 estuvo marcado por algunos eventos geopolíticos y económicos que afectaron negativamente a los activos de renta variable durante gran parte del año. Los temores por la desaceleración de la economía china y la continua amenaza del terrorismo islamista se unieron a la crisis de los refugiados en Europa.

Esta última desató, en cierta medida, un debate sobre la identidad europea que culminó con la decepción del Brexit para el proyecto europeísta, hecho que propagó el temor a un proceso degenerativo que podría poner en riesgo el futuro de la Unión Europea. Durante todo este proceso Lar España ha estado cercano y sensible a las peticiones de sus accionistas e inversores.

Somos conscientes de que, en un entorno como el actual, asegurar el buen gobierno a través de la trasparencia, 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.

Nuestra visión sostenible del negocio ayuda a construir valor compartido en las comunidades en las que estamos presentes, ofreciendo productos inmobiliarios más competitivos y rentables que aportan mayor calidad de vida a las personas, optimizan el empleo de los recursos naturales y generan una mayor productividad de las actividades económicas, en línea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de Naciones Unidas.

En este sentido, durante 2016 Lar España generó más de 17.500 puestos de trabajo directos, fue capaz de reducir un 56% las emisiones de CO_2 del *portfolio* inmobiliario y contribuyó con más de 300.000 euros a iniciativas de carácter social, cultural, deportivo y solidario a nivel nacional.

Desde la celebración del Día del Inversor, en octubre de 2016, nuestra acción se ha comportado de una forma muy positiva. Sin duda la buena evolución operativa y de negocio, nuestra transparencia como compañía y el atractivo de nuestro plan de negocio han sido factores determinantes.

Quisiera terminar esta carta agradeciendo la gran labor que ha hecho el magnífico equipo de personas con el que tenemos el privilegio de contar.

Y por supuesto, un agradecimiento muy especial a los que son la razón de ser de nuestro gran proyecto, nuestros accionistas. Gracias sinceramente por la confianza prestada a nuestro proyecto.

En su compañía, Lar España encara un 2017 pleno de optimismo.

D. José Luis del Valle Doblado
Presidente
Mayo, 2017

1.2 Cifras Clave

INFORMACIÓN CARTERA

GAV
1.275
millones de euros
+42% vs 4T 2015

Activos
29
3 adquiridos en 2016

Revalorización en 2016
12,3%

SBA
708.350
m^2
+28% vs 4T 2015

Renta Neta Anualizada
62,9
millones de euros
+24% vs 4T 2015

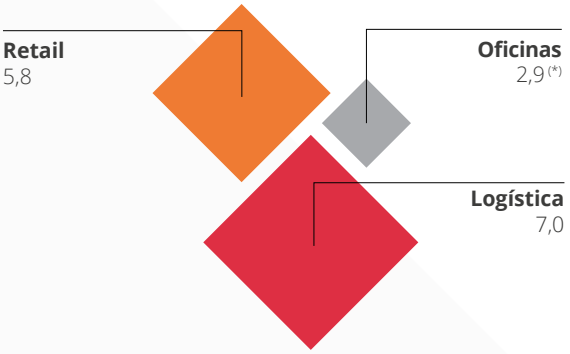
EPRA NIY
5,5%

EPRA Vacancy Rate
6,5%

Inversión en nuevos activos en 2016
258,6
millones de euros

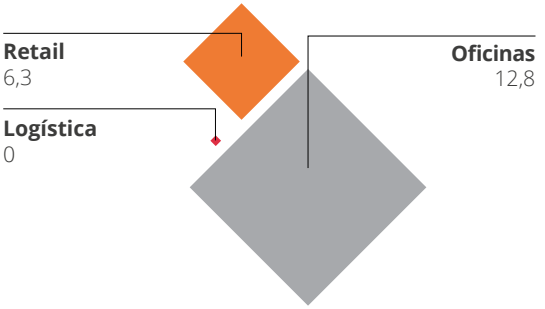
GAV por tipo de activo (%)

EPRA Net Initial Yield por tipo de activo (%)



Total Lar España 5,5%

EPRA Vacancy Rate por tipo de activo (%)



Total Lar España 6,5%

(*) Para más información consultar apartado 8 "Información EPRA".

INFORMACIÓN FINANCIERA

EPRA NAV
830,4
millones de euros
(9,20€/acción)

LTV Neto
33%

Coste Medio de la Deuda
2,2%

Ingresos por Rentas
60,2
millones de euros
+69% vs 2015

EBIT
105,9
millones de euros
+137% vs 2015

Beneficio Neto
91,4
millones de euros
+110% vs 2015

Deuda Financiera
454
millones de euros

ROE
13,40%

Dividendo
30,0
millones de euros
(0,33€/acción)
+65% vs 2015

Ingresos por tipo de activo (%)

RSC

CERTIFICACIONES
72% del *portfolio* tiene o está en proceso de obtener el **certificado BREEAM®**

ACCESIBILIDAD
Auditorias de accesibilidad realizadas en el **70%** de nuestros activos

INTENSIDAD DE CONSUMOS
2,46 litros/persona/año
de consumo de agua
(-3,5% vs 2015)
38,4 kWh/m²
de consumo de energía
(-7% vs 2015)

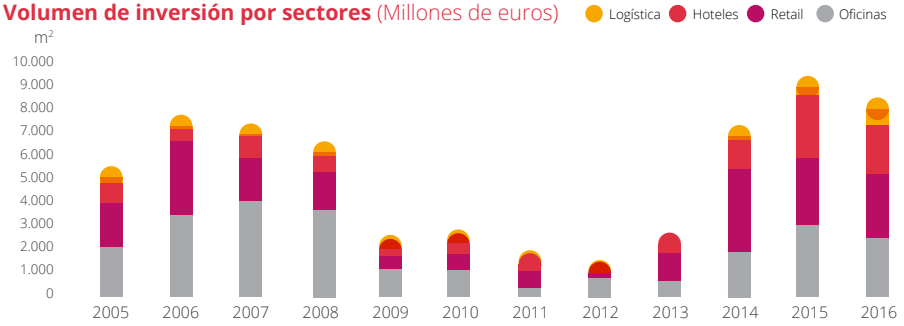
EMISIONES
3.752 tCO_2e/año
de emisiones totales
(-56,7% vs 2015)
5,3 $kgCO_2e/m^2$/año
de intensidad de emisión CO_2
(-56,7% vs 2015)

SOCIEDAD
+ 17.500 puestos de trabajo
directos generados
+ 1.100 días de iniciativas sociales
y medioambientales en nuestros centros comerciales
+ 65 ONGs y fundaciones
con las que hemos colaborado

1.3 Quick View

ENTORNO

Volumen de inversión por sectores (Millones de euros)

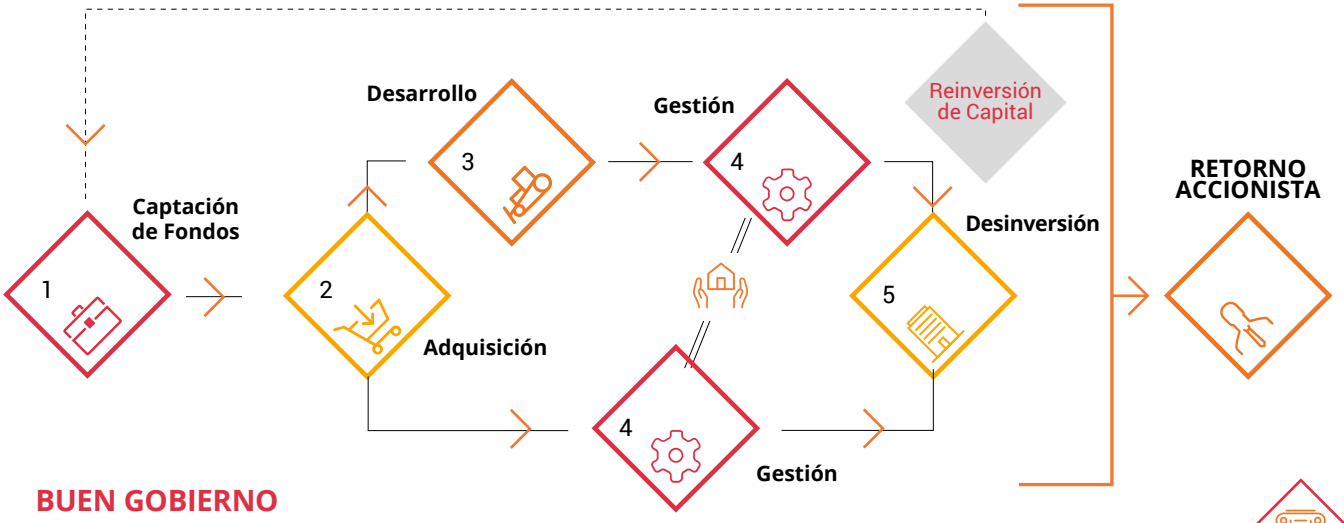


8.706 Millones de euros
inversión en 2016

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 la generación de valor:

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



BUEN GOBIERNO

GOBIERNO CORPORATIVO

- Actualización de Estatutos Sociales, y Reglamentos del Consejo y de la JGA
- Aprobación de las Políticas de Gobierno Corporativo, RSC y de selección de Consejeros
- Evaluación del Consejo, miembros y comisiones
- Evaluación de los directivos
- Formación de Consejeros

ÉTICA Y CUMPLIMIENTO

- Implementación de las pautas de comportamiento del Código de Conducta
- Supervisión del canal de denuncias por el Comité de Ética
- Implementación del Modelo de Prevención de Delitos

RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

- Establecimiento de los Principios RSC
- Estrategia de sostenibilidad integral para el portfolio de activos
- Impulso del Plan Director de Responsabilidad Social Corporativa

RIESGOS Y OPORTUNIDADES

- Política de Control y Gestión de Riesgos como marco dinámico
- Actualización del Sistema Integrado de Gestión de Riesgos (SIGR)
- Revisión de los niveles de tolerancia por la Comisión de Auditoría y Control
- Estrategia de monitorización y Plan de Acción

GESTIÓN DEL RIESGO EN ACTIVOS

Diversificación de inversiones según tipología de activo y volumen de inversión.
Inversión máxima hasta el 20% del capital en un único activo

ESTRATEGIA

RESULTADOS 2016

Valoración de activos en 1.275 millones de euros

100% de cumplimiento de la estrategia de inversiones

Promedio ***Yield on Cost*** más elevado en el sector inmobiliario cotizado

259 millones de euros de inversión en nuevos activos

- SOCIMI especializada en inmuebles comerciales de tamaño medio gestionada en exclusiva por Grupo Lar
- Adquisiciones fuera de mercado cuidadosamente seleccionadas
- Generación de altos rendimientos para accionistas: Renta neta anualizada de 62,9 millones de euros
- Política de distribución de beneficios competitiva. Dividendo de 0,33 €/acción
- Gestión activa y diversificada, con un 12,3% de revalorización anual de activos

INNOVACIÓN

- Innovación para una mayor eficiencia en la gestión energética y del agua de los activos comerciales
- Sistemas de gestión avalados por la norma ISO 9001 y certificación BREEAM®
- Innovación para la compra online – Proyecto Lar España Digital
- Innovación para el emprendimiento – Proyecto *Wonderful*

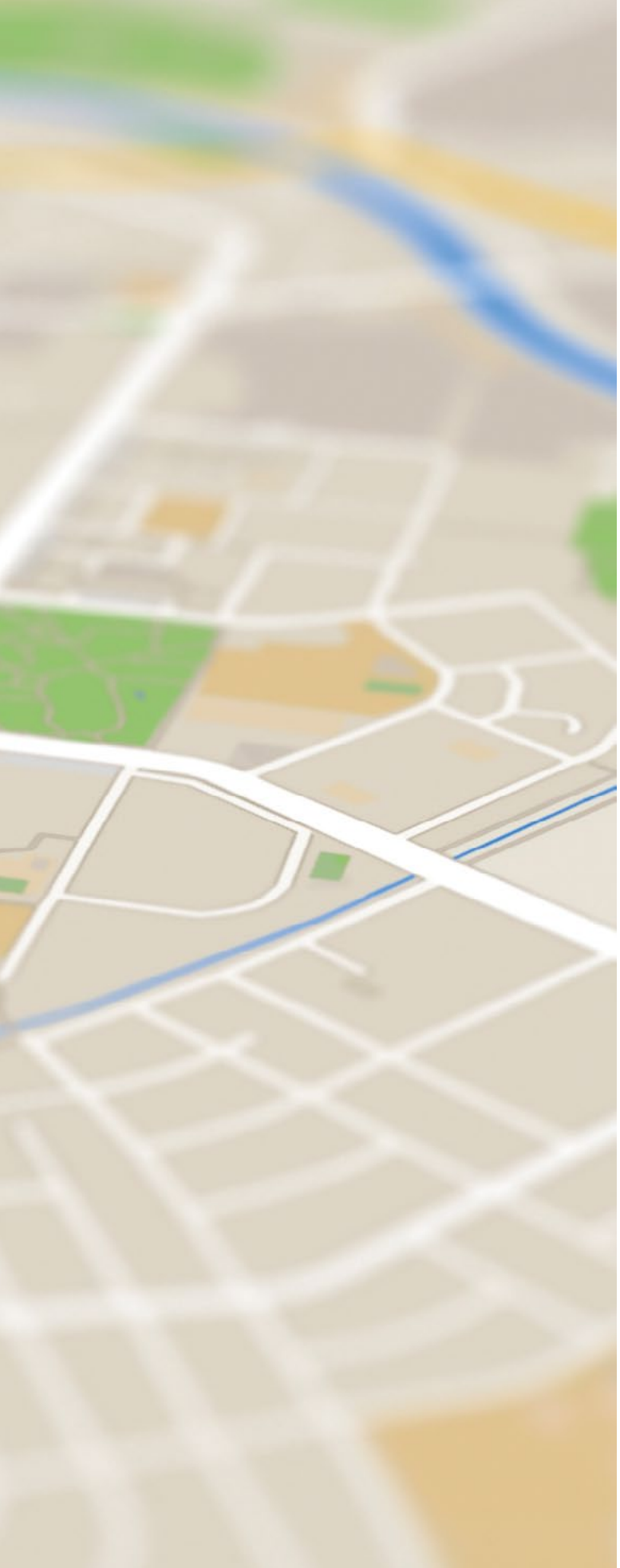
RESULTADOS 2016

Proyectos en relación a:
- Eficiencia energética
- Gestión del agua
- Energía solar
- Calidad del aire
- Certificaciones de sostenibilidad
- Digitalización
- Emprendimiento
- Diferenciación

PERSPECTIVAS DE FUTURO

- Mejorar los flujos de caja de los inmuebles en cartera y generación de valor para maximizar los retornos de los accionistas
- Continuar con el proceso de consolidación como una de las SOCIMIs más activas en Europa y referente en el sector inmobiliario español

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. 16

2.4
El mercado Retail
p. 22

2.5
El mercado de Logística
p. 24

2.6
El mercado Residencial
p. 26

2.1 Economía

Las buenas perspectivas económicas y la estabilidad política que ofrece nuestro país tras la formación de Gobierno hacen de **España un mercado altamente atractivo** en un entorno internacional de incertidumbre tras los últimos acontecimientos políticos como el Brexit y a la vista de las diferentes elecciones previstas en 2017 como en Francia y Alemania.

Turismo

Junto con la recuperación de la demanda interna, España se está beneficiando además del dinamismo del sector turístico que registra en 2016 su cuarto año récord con más de **70 millones de turistas**. Todos estos factores están mostrando un **crecimiento económico** que supera expectativas.

Inflación

La **inflación** ha dejado atrás el terreno negativo desde septiembre y se situó en diciembre en el **1,5% anual**, según datos adelantados por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

PIB

A pesar de la ausencia de gobierno durante los primeros diez meses del año, la sólida expansión económica de España registrada en 2015 ha proseguido durante el año 2016. El crecimiento del **PIB** se ha ido revisando al alza a lo largo del año, desafiando la incertidumbre política, desde el 2,7% a comienzos de año hasta **3,2%** actual, con lo que prácticamente **duplica la media de la zona euro**, situada en el **1,8%.**

Índice de Confianza del Consumidor

El **Índice de Confianza del Consumidor** del mes de diciembre se sitúa en **100,7 puntos**, 1,3 puntos por encima del dato del mes anterior y máximo del índice a lo largo del año 2016, aunque todavía lejos de los máximos históricos del año 2015 (107,4 puntos).

Mercado laboral

La recuperación económica ha impulsado la **creación de empleo a un ritmo del 2,7%** durante el año 2016, con lo que la **tasa de paro** estimada para finales de 2016 se sitúa en el **19,7%**, el dato más bajo de los últimos seis años.

Para el año 2017 se prevé que se mantenga el ritmo de creación de empleo en torno al 2,4%, siendo uno de los países europeos con mayor generación de puestos de trabajo.

Consumo privado

El incremento del empleo, la mejora de las condiciones de financiación para las empresas y los hogares, así como una política monetaria expansiva y los bajos precios del petróleo, han impulsado la demanda interna, principal motor de la recuperación de nuestra economía, favoreciendo el **crecimiento del consumo** que se sitúa en el **3,1%** en 2016.

2.2 Mercado de inversión en España

La **inversión terciaria** (oficinas, *retail*, logística) en España durante el 2016 ha alcanzado un volumen cercano a los **6.552 millones de euros**, un 2% menos que en 2015 en el que se realizaron operaciones por valor de **6.668 millones de euros**. Considerando la inversión en hoteles se llegaría a un volumen de 8.706 millones de euros en el año 2016, cifra superior a los niveles máximos pre crisis alcanzados en 2006 con 7.882 millones de euros.

Retail

En el sector *retail* (representa el 45% del total de inversión terciaria) se registró el mayor volumen de inversión en el año 2016 con **2.977 millones de euros**, de los cuales 1.650 millones de inversión fueron destinados a **centros comerciales**, representando un 56% del volumen total de inversión. Por su parte, 575 millones de euros fueron invertidos en **locales comerciales** (19%) y 752 millones en otros **activos comerciales** (25%). De esta manera, el volumen de inversión total en el sector de *retail* se ha visto disminuido un 3% respecto al del año pasado (3.060 millones de euros en 2015).

Oficinas

En cuanto al sector de oficinas, ha acaparado el 42% de la inversión terciara en España con un **volumen de inversión** que asciende a **2.755 millones de euros**, un 13% menos que el año 2015.

En **Madrid** el volumen de inversión total acumulado se sitúa en torno a **2.234 millones de euros**, manteniéndose por encima de la barrera de los 2.000 millones desde 2015.

En **Barcelona** el volumen acumulado supera los **521 millones de euros**, lo que supone un 2% menos en comparación al 2015.

En relación a la tipología de inversor de oficinas, más del 80% del volumen de inversión está repartida entre **patrimonialistas** (30%) cuya inversión se ha incrementado un 122% respecto al año pasado, **fondos de inversión** (27%) en línea con el año pasado (sólo un 2% de aumento) y **SOCIMIS** (24%) con un crecimiento de la inversión del 28% respecto al 2015.

Logística

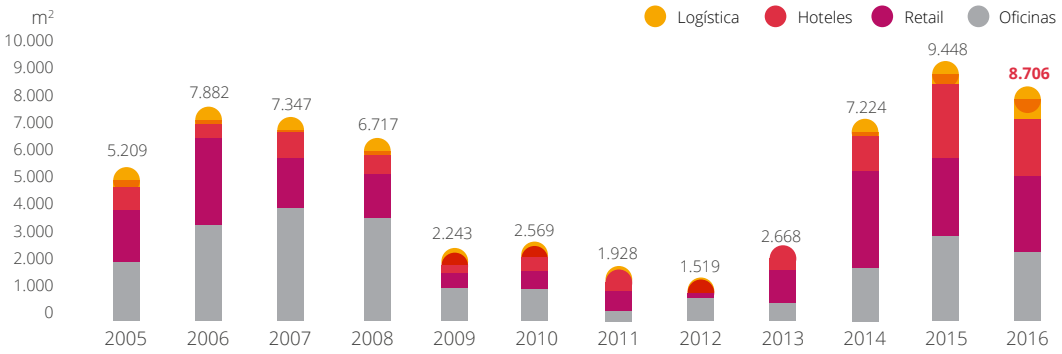
El **volumen de inversión logística** (representa el 13% del total de inversión terciaria) en España en 2016 ha alcanzado los **819 millones de euros**, un 89% más que el año 2015, con un total de **24 operaciones** de inversión, de las cuales un 29% han correspondido a *portfolios* logísticos, éstos han representado un volumen de 234,08 millones de euros.

Respecto al origen del inversor, un 32% del volumen de inversión logístico ha sido realizado por inversores nacionales, mientras que un **68%** procede de **inversores extranjeros**. Junto con Madrid y Barcelona, las ubicaciones preferidas por los inversores son Valencia, Zaragoza, Bilbao y Vitoria.

Nuevos **fondos de inversión internacionales** se han unido a los ya existentes así como a las **SOCIMIS** en la búsqueda de oportunidades en el sector en España.

Las rentabilidades siguen su camino a la baja y la ***yield prime*** se sitúa en torno al **6%.**

Volumen de inversión por sectores (Millones de euros)



Fuente: JLL

2.3 El mercado de Oficinas

Madrid

15.312.378	10,13	430.000	29,00
Stock (m^2)	**Tasa de disponibilidad** (%)	**Contratación** (m^2)	**Renta *prime*** (€/m^2/mes)

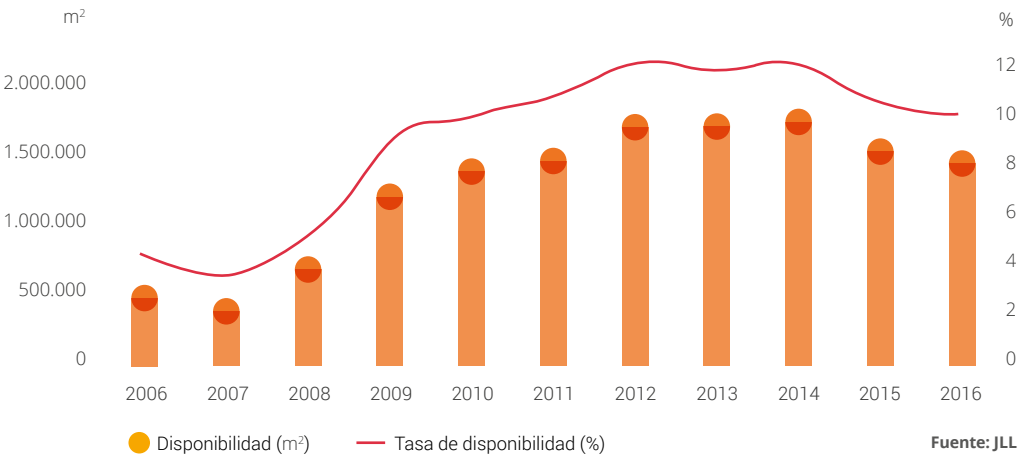
Oferta

Las cifras de desocupación en Madrid se reducen paulatinamente, y actualmente **la disponibilidad de oficinas se sitúa en 1,56 millones de m²**. En concreto, la tasa de oficinas ha bajado del 10,6% a finales del 2015 al 10,13% al cierre de 2016 debido al ligero incremento de la absorción neta.

Gran parte del espacio disponible es de calidad media y en su mayoría se distribuye entre superficies medianas y pequeñas.

Esta falta de **oferta se irá paliando paulatinamente** gracias a las **rehabilitaciones** de edificios emblemáticos en las mejores zonas del CBD.

Evolución de la disponibilidad



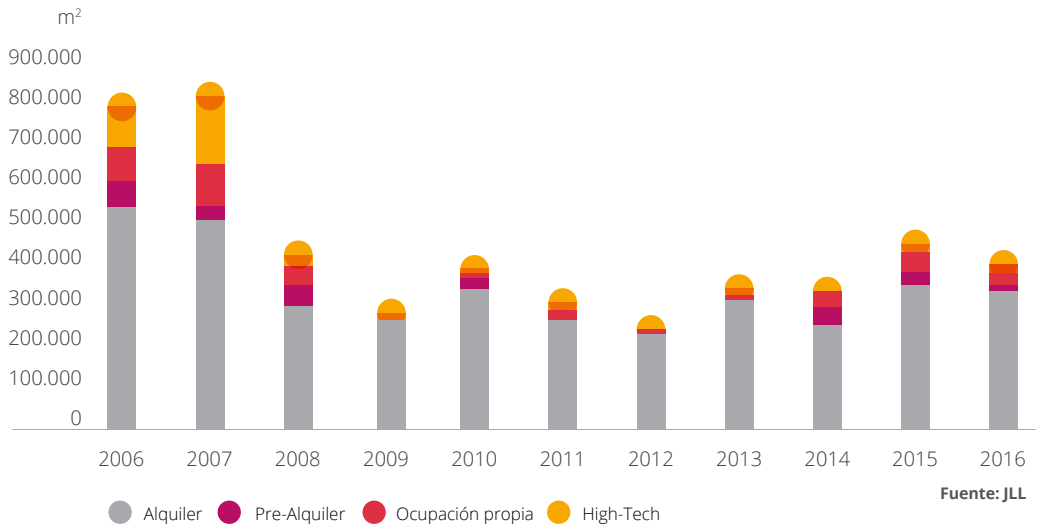
Fuente: JLL

Contratación

La contratación se mantiene relativamente estable superando los **430.000 m² para el total del año 2016**, gracias al **aumento de las operaciones de tamaño medio** (de entre 1.000 y 5.000 m²) y **pequeño** (inferiores a 1.000 m²) que han representado un **23% y 12%**, respectivamente.

Sin embargo, se ha reducido el número de operaciones de gran tamaño como consecuencia de la falta de este tipo de producto de calidad y bien situado para atender a esa demanda: tan solo se han firmado 3 operaciones por encima de los 10.000 m² frente a las 7 registradas durante el año 2015.

Niveles de contratación



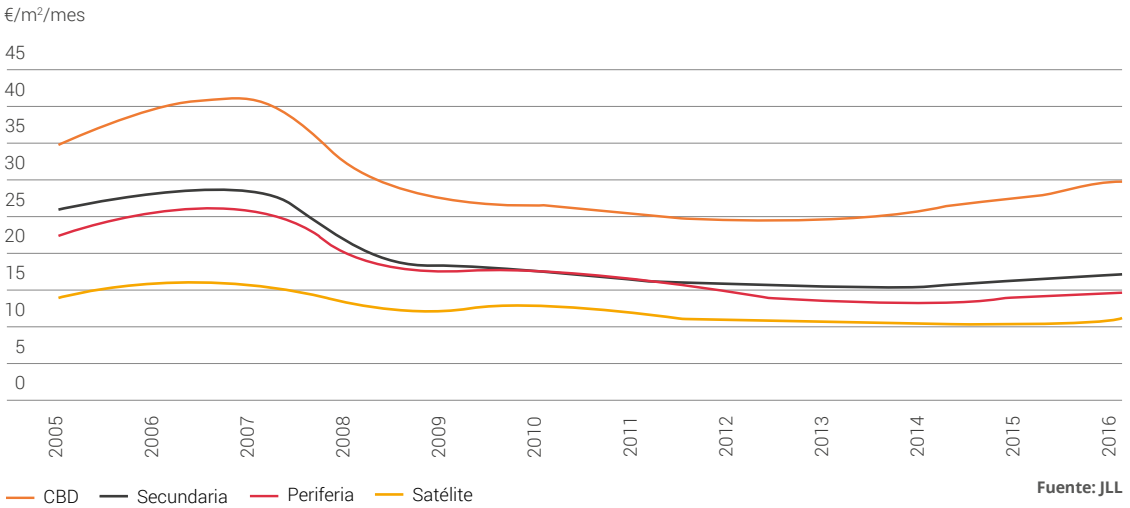
Fuente: JLL

Rentas

El mercado de oficinas en 2016 ha continuado su **proceso de recuperación y consolidación** que inició en 2013. Durante estos últimos cuatro trimestres las rentas de las mejores oficinas de Madrid (zona CBD) se han **incrementado un 6,4% hasta alcanzar los 29 €/m²/mes a cierre de año.**

En el resto de zonas, las rentas mínimas ya se han contagiado de la actividad de la contratación subiendo tanto en la zona Secundaria como en la Periferia. La zona Satélite sigue manteniendo las rentas estables gracias a la cantidad de productos de calidad ofertados.

Niveles de rentas por submercados



Fuente: JLL

29,00
CBD
(€/m²/mes)

16,50
Secundaria
(€/m²/mes)

14,25
Periferia
(€/m²/mes)

10,50
Satélite
(€/m²/mes)

Barcelona

5.915.722	9,02	305.000	21,50
Stock (m^2)	**Tasa de disponibilidad** (%)	**Contratación** (m^2)	**Renta *prime*** (€/m^2/mes)

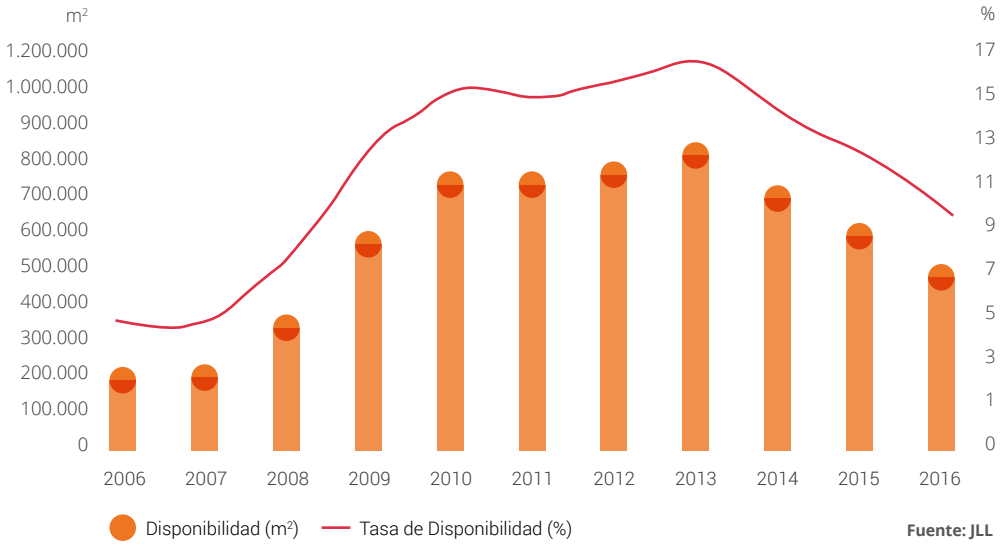
Oferta

La **tasa de disponibilidad media** inmediata en Barcelona ha descendido en el último año desde el 10,5% hasta el **9%** actual. Prevemos que la tendencia continuará siendo a la baja debido a la **escasez de oferta disponible** y a unos **niveles sólidos de contratación.**

Tanto en zona de Paseo de Gracia/Diagonal como en Centro Ciudad la tasa de disponibilidad se sitúa en torno al **6%**, y la demanda tiene cada vez más dificultades para encontrar superficies con disponibilidad inmediata de más de 800 m² de calidad juntos en una planta.

En **Nuevas Áreas de Negocio,** por primera vez, la tasa de disponibilidad se sitúa por debajo de la barrera del **10%.**

Evolución de la disponibilidad



Fuente: JLL

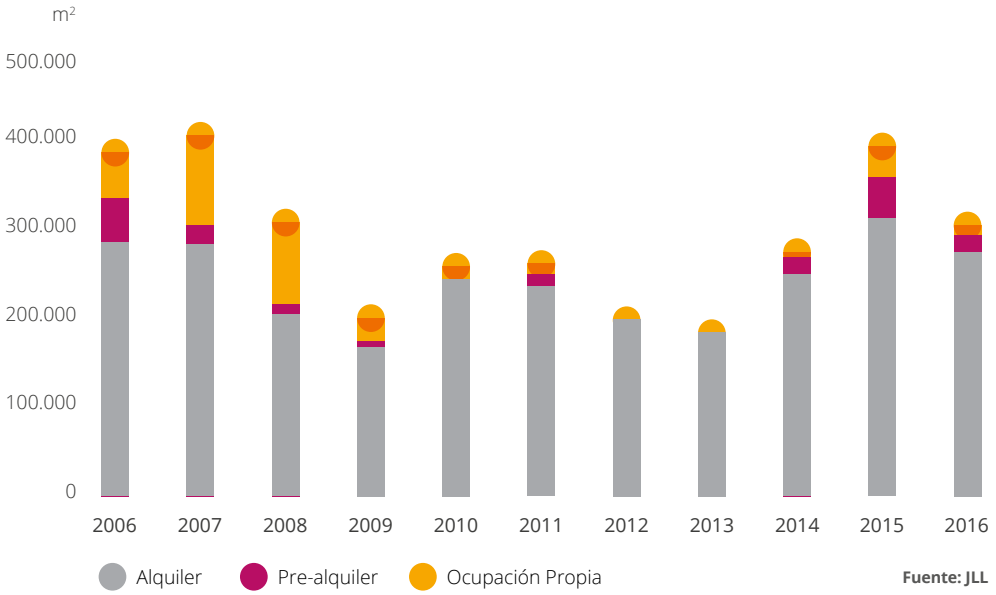
Contratación

En todo el 2016 la **contratación se ha situado en 305.000 m²**, un **23% menos que la alcanzada en 2015.**

Estas cifras de contratación no se deben a un descenso de actividad o interés en ampliar espacios por parte de las compañías, sino más bien a una **falta de oferta en el mercado.**

Casi el **50%** de las transacciones realizadas en 2016 ha sido en **Centro Ciudad** y un **30% en Nuevas Áreas de Negocio**. Por otra parte, el 15% de las transacciones realizadas ha sido mayor de 1.000 m² (sólo 5 operaciones han sido mayores de 5.000 m²).

Niveles de contratación



Fuente: JLL

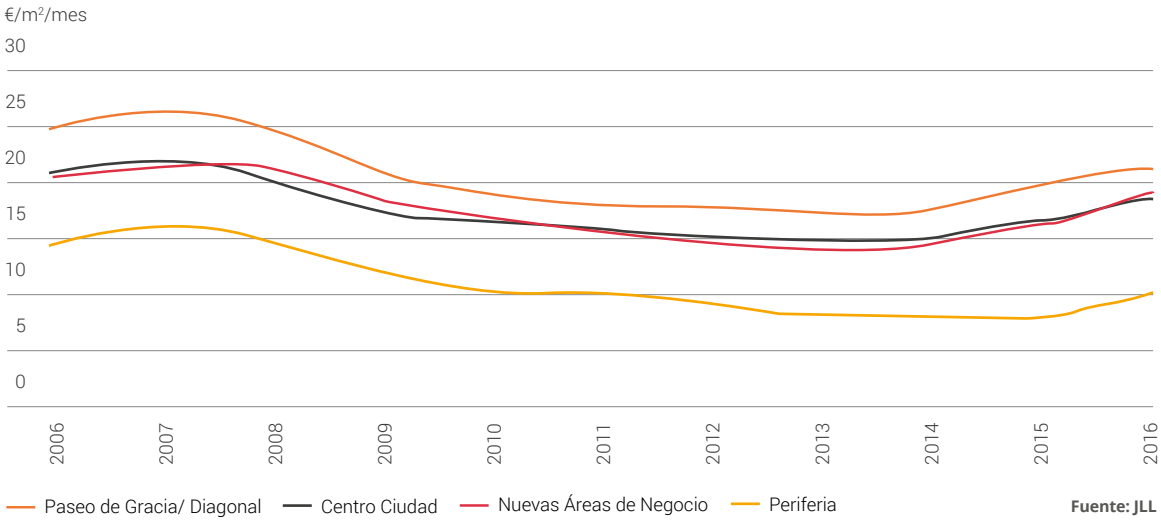
Rentas

La **renta máxima** en la zona de Paseo de Gracia/ Diagonal se sitúa en **21,5 €/m²/mes**, alcanzando los mismos niveles de 2009. La renta máxima de Nuevas Áreas de Negocio supera a la de Centro Ciudad, situándose en 18,5 €/m²/mes.

Por su parte, la zona de la Periferia alcanza unos niveles de renta de 9,75 €/m²/mes.

Cabe destacar que Barcelona se sitúa como la tercera ciudad europea en crecimiento de rentas en el año 2016.

Niveles de renta por submercados



Fuente: JLL

21,50

Pº de Gracia-Diagonal
(€/m²/mes)

18,50

Nuevas Áreas de Negocio
(€/m²/mes)

18,25

Centro Ciudad
(€/m²/mes)

9,75

Periferia
(€/m²/mes)

2.4 El mercado de Retail

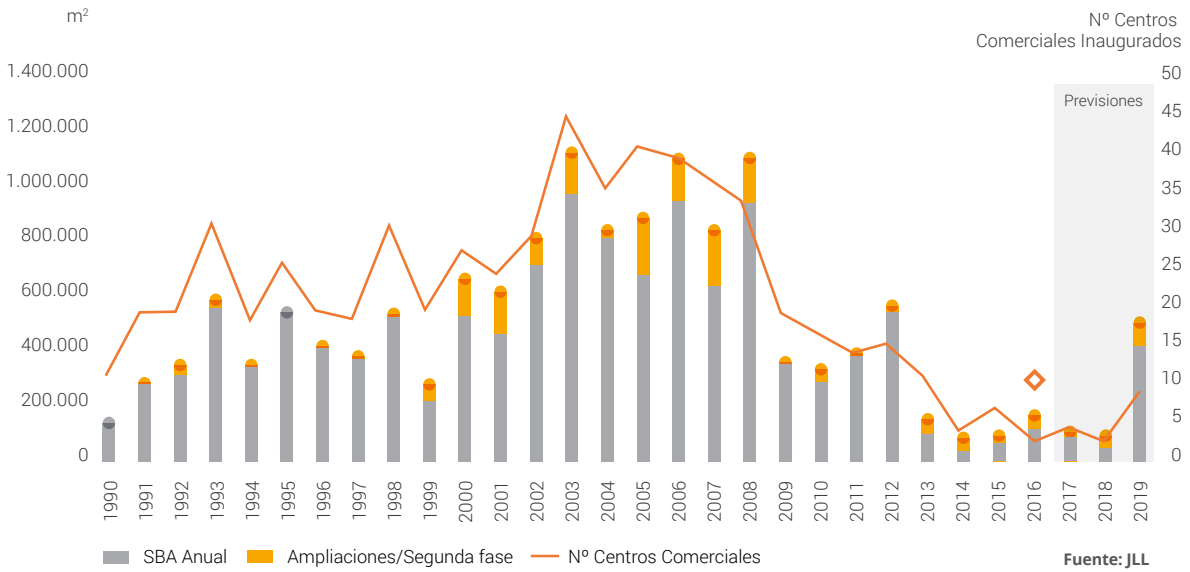
Centros Comerciales

Las **rentas *prime*** en el mercado de centros comerciales en España han experimentado un ligero aumento en 2016 respecto al año anterior, manteniéndose en los 1.080 €/m² anuales. La **SBA inaugurada** en 2016 ha sido de **200.000 m²**, de los cuales 161.000 m² son de nuevos centros y 39.000 m² corresponden a ampliaciones o segundas fases.

El **stock de centros comerciales** asciende a **559** con una **SBA de 13.676.850 m²**. Asimismo la densidad de centros comerciales media de España continúa en 256 m² comerciales por cada 1.000 habitantes.

Álava, Las Palmas, La Coruña, Zaragoza y Valladolid son las provincias con una mayor densidad en centros comerciales, superando los 400 m² por habitante. Por otro lado, Jaén, Gerona y Lérida, las menos densas por debajo de los 100 m² por habitante.

Madrid es la CC.AA. con mayor SBA comercial, con un volumen total de 2,5 millones de m², seguida por Andalucía con 2,2 millones de m² comerciales. En tercera posición se encuentra la Comunidad Valenciana con 1,7 millones de m² seguida de Cataluña, que se sitúa en cuarto lugar, con 1,4 millones de m².



Fuente: JLL

Centro Comercial Portal de la Marina
(Alicante)

2.5 El mercado de Logística

Madrid

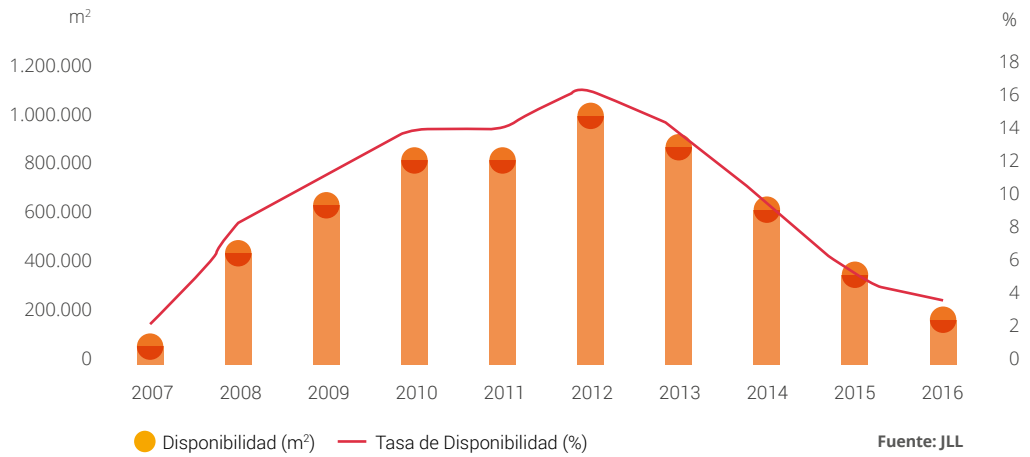
En todo el 2016 la **contratación logística** se ha situado en **470.000 m²**, un 23% más que la alcanzada en 2015, siendo un año muy activo en lo que a contratación logística se refiere, igualando los niveles de contratación de 2010.

Se han llevado a cabo **7 transacciones mayores de 20.000 metros cuadrados**.

La **tasa de disponibilidad** se ha reducido a prácticamente la mitad, pasando del 6,10% en 2015 al **3,41%** en el 2016. La tasa de disponibilidad en segunda corona, se sitúa en el 2,63%, alcanzando mínimos históricos.

En tercera corona, la tasa de disponibilidad se sitúa en el 3,91%. Prevemos que esta tendencia continuará siendo a la baja debido a la escasez de oferta disponible y a unos niveles sólidos de contratación.

Evolución de la disponibilidad



Fuente: JLL

Las **rentas logísticas** se mantienen estables en la **zona *prime* en 5€/ m²/mes**, mientras que en segunda corona se sitúan en 4,5 € /m²/mes.

Barcelona

En todo el 2016 la **contratación logística** ha registrado la cifra récord de **659.000 m²**, que supone un aumento del 17% respecto a 2015.

Analizando la contratación por coronas, el 45% de la contratación se ha llevado a cabo en la primera corona, mientras que en la segunda y tercera corona la contratación ha sido de un 34% y un 20% respectivamente.

La **tasa de disponibilidad media** en Cataluña se sitúa en el **4,24%**, manteniéndose prácticamente en los mismos niveles que el año anterior. En la primera corona, la tasa de disponibilidad se ha reducido considerablemente, situándose en el 2,96%, el valor más bajo desde que se registran datos, debido al aumento de contratación en esta zona y a la escasez de la oferta. En la segunda y tercera corona, se sitúa en el 4,28 % y 5,13 % respectivamente.

Evolución de la disponibilidad

Fuente: JLL

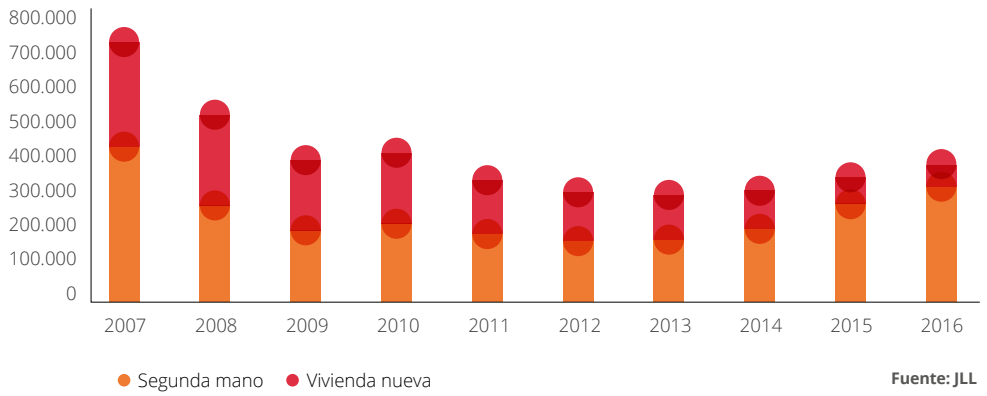
Las **rentas logísticas** se mantienen estables en todas las coronas, manteniéndose la **renta logística *prime*** en los **6,75 €/m²/mes.** Mientras que en segunda y tercera corona se mantienen en los 5,25 €/m²/mes y los 3,5 €/m²/mes respectivamente.

2.6 El mercado Residencial

La recuperación del mercado de la vivienda se consolida. En el año 2016 el número de transacciones sigue con la **tendencia alcista** de años anteriores, disparándose la compraventa de viviendas un **14%**.

En número absoluto, se cerraron **404.018 operaciones durante el año**, mayor volumen de viviendas vendidas desde el año 2010.

Volumen de transacciones



Fuente: JLL

En términos de **financiación**, la firma de préstamos durante el año 2016 para la adquisición de nueva vivienda aumentó un 15% respecto al año anterior, hasta alcanzar las **281.328 contrataciones**, según datos del INE.

En cuanto a los **principales actores del mercado residencial**, el peso de compra de vivienda por extranjeros ha sido del 13,25%, ligeramente superior al del año pasado (13,18%).

Los resultados han seguido encabezados por británicos con un 19%, seguido de franceses, alemanes, suecos, belgas e italianos.

Tras el aterrizaje de inversores foráneos atraídos por la rentabilidad y el recorrido que ofrece el sector, se está produciendo ahora un proceso de consolidación y formación de grandes corporaciones desde grandes promotoras a **grandes patrimonialistas**.

Todo ello, unido a la recuperación del mercado de compraventa sigue impulsando los **precios al alza**. Según datos del Ministerio de Fomento, el precio medio de la vivienda subió un 1,5% interanual, hasta situarse en **1.512 €/m²** (incremento del 1,5% respecto al año 2015).

Fuente: JLL

Residencial Lagasca 99
(Madrid)

Residencial Lagasca 99
(Madrid)

3

NUESTRO NEGOCIO

3.1
Modelo de negocio
p. 30

3.2
Estrategia corporativa y posicionamiento
p. 32

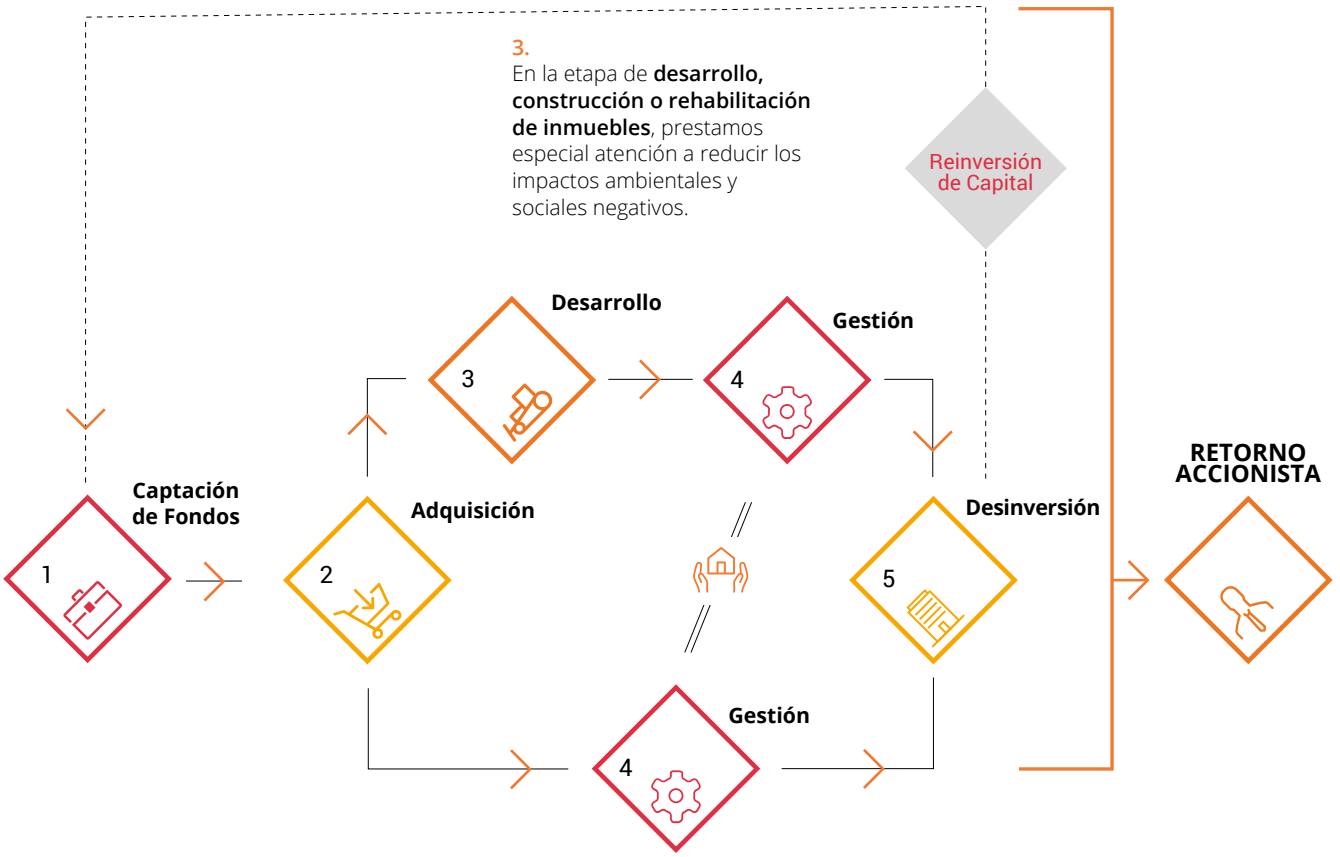
3.3
Chart societario 31.12.2016
p. 40

3.4
Principales hitos
p. 42

3.5
Grupo Lar como Gestor de Lar España
p. 46

3.6
Innovación y tecnología
p. 52

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.

Edificio de Oficinas Mardelo Spinola
(Madrid)

3.2 Estrategia corporativa y posicionamiento

¿Quiénes somos?

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

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

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

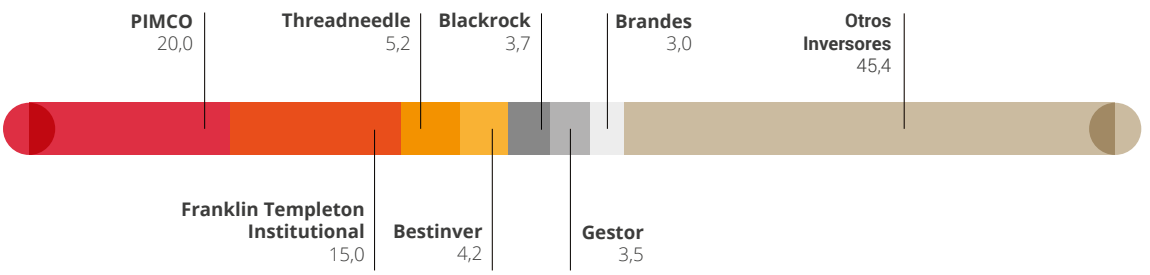
La actividad de la compañía se centra en la inversión en **activos inmobiliarios en toda España** en los sectores de *retail*, oficinas, naves logísticas y activos residenciales *prime,* con buenos emplazamientos e infragestionados.

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

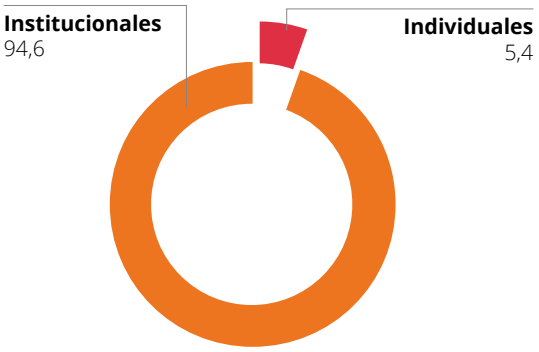
Estructura de capital

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

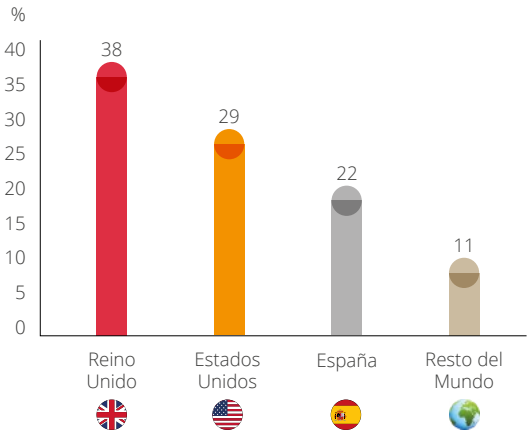
Estructura accionarial 31.12.2016 (%)



Estructura accionarial por perfil de inversor (%)



Inversores institucionales por área geográfica (%)

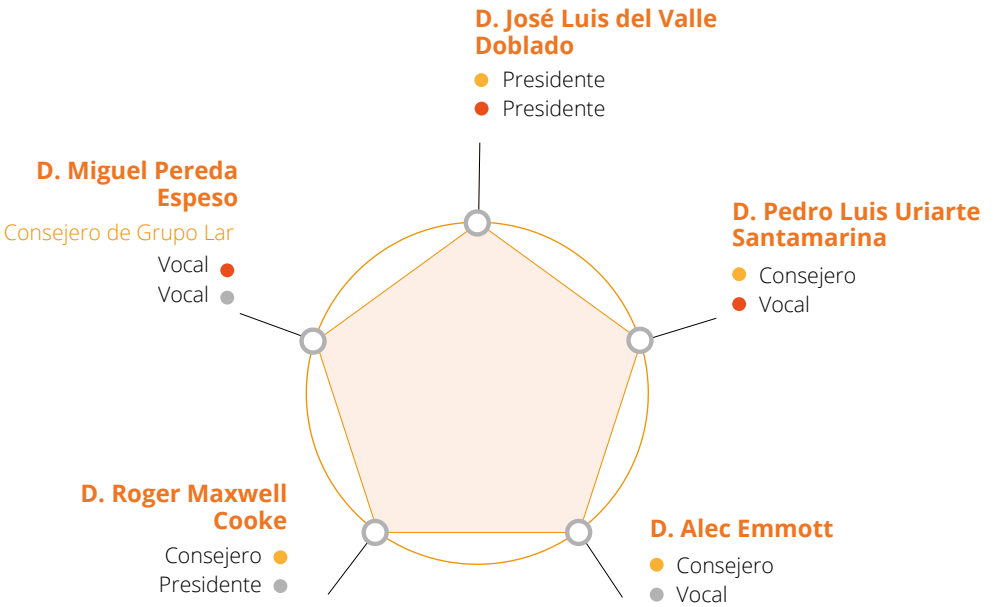


Estructura organizativa

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

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

Se encuentra integrado por **4 miembros independientes y un Consejero Dominical de Grupo Lar.** Todos los miembros del **Consejo de Administración** ocupan o han ocupado puestos de alta dirección en sociedades cotizadas de los sectores financiero e inmobiliario. (Véase la información facilitada en la sección 4 – Buen Gobierno).



Consejero independiente · Comisión de Nombramientos y Retribuciones · Comisión de Auditoría y Control

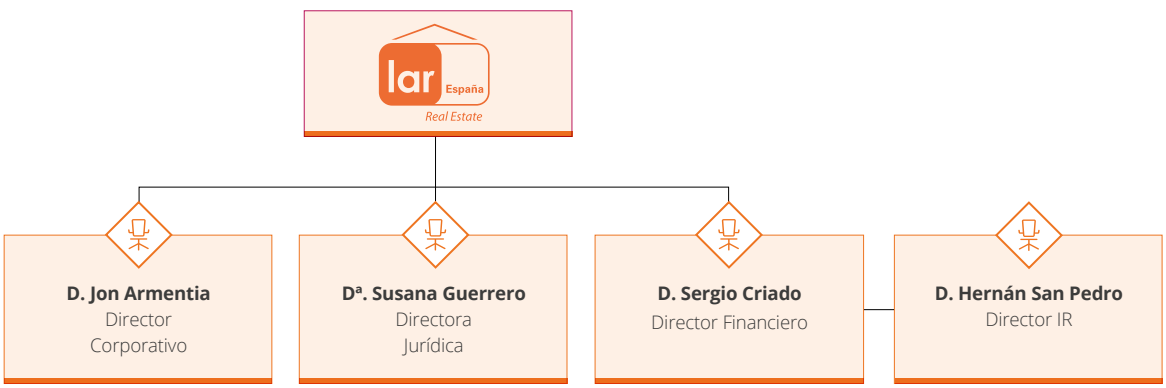
D. Juan Gómez-Acebo Saenz Heredia
Secretario del Consejo
(No Consejero)

Dª. Susana Guerrero Trevijano
Vicesecretaria del Consejo
(No Consejera)

Arriba, de izquierda a derecha: D. Pedro Luis Uriarte Santamarina, D. Roger Maxwell Cooke, Dª. Susana Guerrero Trevijano, D. Alec Emmott.
Abajo, de izquierda a derecha: D. Miguel Pereda Espeso, D. José Luis del Valle Doblado, D. Juan Gómez-Acebo Saenz Heredia.

Lar España, a su vez, cuenta con un **Equipo Directivo** que administra Lar España y se compone de cuatro personas (tres hombres y una mujer), que acumulan una notable experiencia en el negocio inmobiliario, además de un conocimiento experto del mercado. El 100% de los empleados están cubiertos por Convenio Colectivo, habiendo existido durante 2016 una tasa de absentismo del 0%.

A continuación se detalla su estructura:



D. Jon Armentia

D. Jon Armentia es el Director Corporativo de la Compañía desde el año 2014.

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

Es Licenciado en Dirección y Administración de Empresas por la Universidad de Navarra y cuenta con más de 15 años de experiencia en auditoría, finanzas y en el sector inmobiliario , donde ha sido miembro de diferentes Comités y Consejos.

Dª. Susana Guerrero

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

Anteriormente trabajó como abogada en el área mercantil y fusiones y adquisiciones en Uría Menéndez durante 10 años.

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

D. Sergio Criado

D. Sergio Criado es el Director Financiero de la Compañía desde el año 2014.

Comenzó su carrera profesional trabajando en el sector de IT y de distribución. Desde el año 2006 trabaja en el sector inmobiliario, habiendo desempeñado diferentes funciones dentro de la gestión financiera – desde director de Financiación y Tesorería hasta CFO - en Grupo Lar para España y Portugal.

Es licenciado en Administración y Dirección de Empresas y cuenta con un MBA Ejecutivo. Con más de 17 años de experiencia en diferentes puestos dentro del sector financiero e inmobiliario donde ha sido miembro de diferentes Comités y Consejos nacionales e internacionales.

D. Hernán San Pedro

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

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

D. Hernán San Pedro estudió Derecho en la Universidad San Pablo-CEU (Madrid) y cuenta con un MTA por la Escuela Europea de Negocios. Experiencias de más de 25 años ocupando diferentes cargos en los sectores financiero, construcción e inmobiliario.

Estándares internacionales

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

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

En septiembre de 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 financiera proporcionada en el marco de los estándares exigidos por el índice**.

Asimismo, en septiembre de 2016, Lar España volvió a ser galardonada con el ***EPRA GOLD AWARD*** por la calidad de la información reportada. Las empresas premiadas han sido seleccionadas de entre 177 inmobiliarias (97 de ellas cotizadas europeas del índice FTSE EPRA/NAREIT).

Lar España se convierte así, en la **primera SOCIMI española en recibir este premio dos años de forma consecutiva.**

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.

Según el último informe de IPD publicado por MSCI en abril de 2017, **Lar España obtuvo un retorno total en el año 2016 del 15,5%**, superior al índice de referencia (14,4%). Dicha diferencia de rentabilidad se debe a un fuerte retorno de capital del 10,1% frente al 9,2% para el índice de referencia, y en menor medida, por una rentabilidad de las rentas del 4,9% obtenida por la compañía, igualmente superior al benchmark.

El **índice IPD España 2016** incluye 28 compañías y 511 inversiones inmobiliarias españolas, valoradas a diciembre de 2016 en 20.500 millones de euros equivalente al 35% del mercado de inversión español.

Misión

- Identificación de las mejores oportunidades de inversión en el mercado español.
- Vehículo de rentabilidad para nuestros accionistas.
- Gestión activa de la cartera orientada a la creación de valor del activo.

Visión

- Continuar con el proceso de consolidación como una de las SOCIMIS más activas de Europa y referente en el sector inmobiliario español.
- Mejora de los flujos de caja de los inmuebles en cartera y generación de valor para maximizar los retornos a los accionistas.

Valores

- Experiencia
- Transparencia
- Compromiso
- Rigor en la inversión
- Calidad
- Sostenibilidad

Experiencia

Dilatada experiencia de más de **45 años** de Grupo Lar como promotor, inversor y gestor de activos en el negocio inmobiliario. Cuenta con un **experimentado equipo de profesionales** con dedicación exclusiva a Lar España, alineado con los intereses de los inversores y orientado a la consecución de los mayores retornos para los accionistas a través de una gestión activa y de valor añadido.

Transparencia

Lar España tiene por objeto **estar a la vanguardia** en materia de transparencia, comparabilidad y compromiso. En consecuencia, es miembro de la ***European Public Real Estate Associaton (EPRA),*** la asociación líder del sector cuyo objetivo es facilitar información financiera comparable entre empresas inmobiliarias que cotizan en bolsa.

Además, contamos con una política de comunicación definida con nuestros grupos de interés con el objetivo de **alinear nuestros intereses** y establecer una relación basada en la confianza y transparencia.

Compromiso

El extraordinario **talento del equipo directivo de Lar España y la experiencia de profesionales** que conforman Grupo Lar, unido a la dedicación exclusiva y la toma de decisiones en todas las fases de la cadena de valor constituyen una **garantía para nuestros accionistas.**

Rigor en la inversión

Análisis exhaustivo para la **obtención de altas rentabilidades** al adquirir los inmuebles de manera individualizada, tras haber realizado un análisis en profundidad de cada operación. Esfuerzo en la identificación de **potenciales oportunidades de inversión** en un entorno competitivo.

Calidad

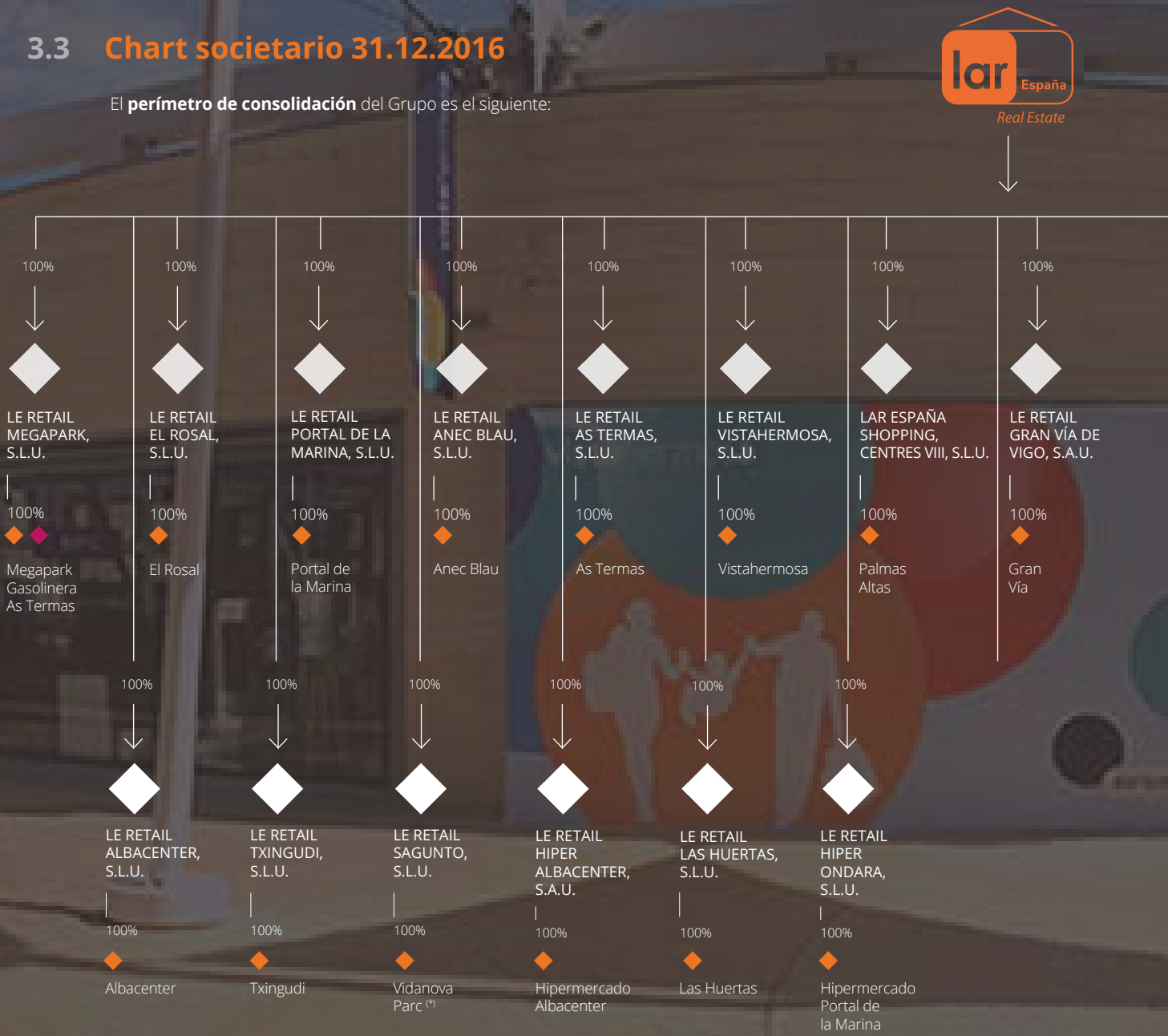
Continuaremos con el proceso de consolidación como una de las **SOCIMI más activas de Europa** y **referente para el sector** tanto por la calidad de nuestro portfolio como por la gran gestión inmobiliaria de los activos.

Sostenibilidad

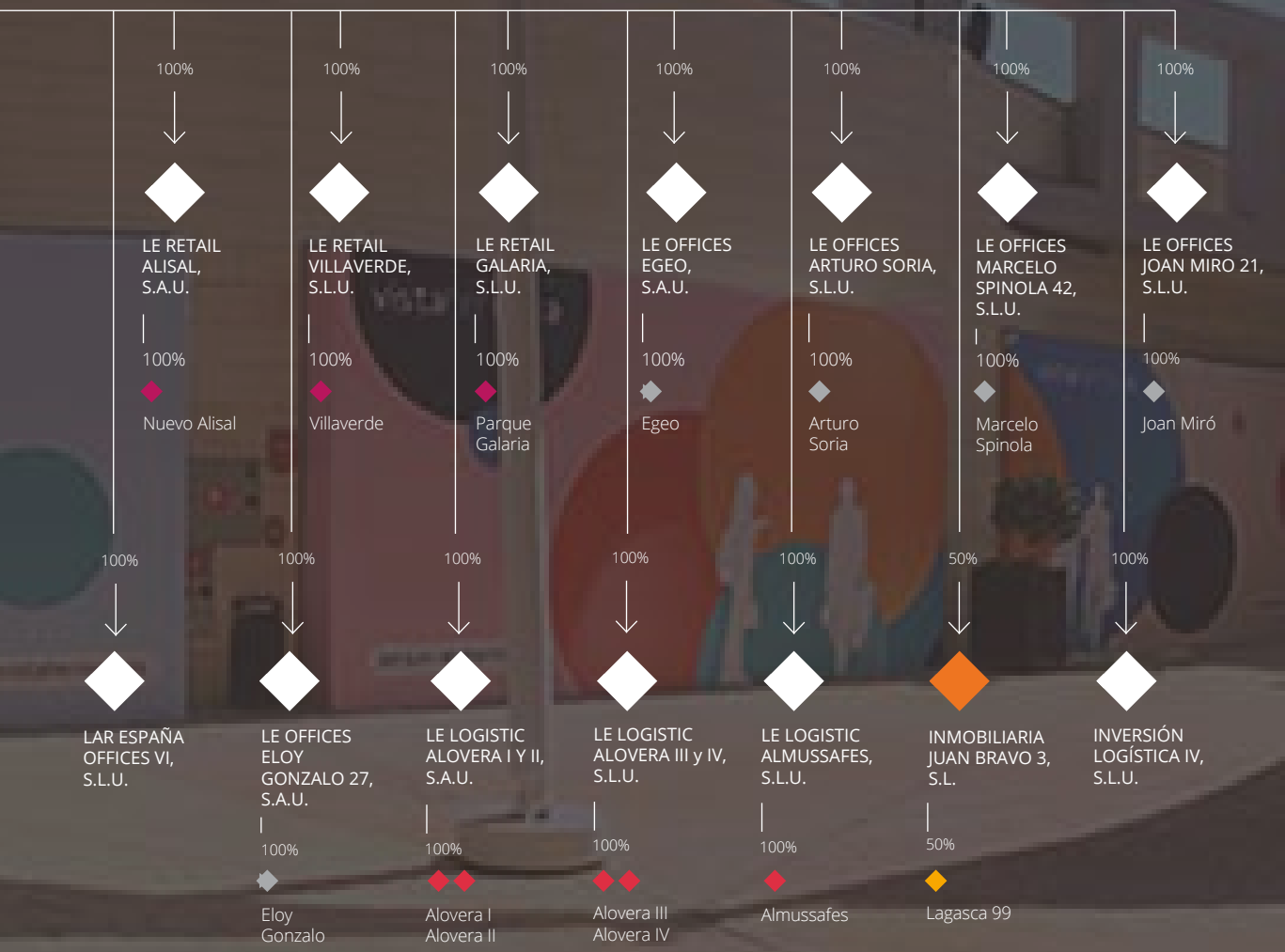
Nuestro objetivo continuará siendo la **creación de valor sostenible** en el tiempo y en el entorno de negocio, actuando siempre bajo los estándares éticos, sociales, ambientales y de gobierno corporativo.

3.3 Chart societario 31.12.2016

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



(*) Anteriormente denominado Cruce de Caminos (Sagunto)



Sociedad

- Integración Global
- Método de la Participación (puesta en equivalencia)

Activo

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

2016

ENERO

+5,4% de revalorización respecto al precio de adquisición
Lar España recibe los informes de valoración de sus activos a 31.12.2015, con un valor total de 899 millones de euros, lo que supone una revalorización del 5,4% desde su adquisición.

MARZO

Adquisición de Palmas Altas
Se adquiere una parcela destinada a uso comercial en Palmas Altas Norte, Sevilla con el fin de desarrollar un gran complejo comercial y de ocio-entretenimiento familiar.

Adquisición del 41,22% de Portal de la Marina
Lar España adquiere el 41,22% restante de la sociedad Puerta Marítima Ondara, S.L.

MAYO

Dividendo
Pago del dividendo a los accionistas, de acuerdo a la aprobación de la Junta General de Accionistas. El importe total asciende a 0,20 €/acción.

FEBRERO

Financiación de Megapark
La compañía firma una financiación bancaria por importe de 97 millones de euros asociada al centro comercial Megapark.

ABRIL

Junta General de Accionistas
El 21 de abril de 2016 se celebró la Junta General de Accionistas de Lar España en el Palacio de la Bolsa de Madrid.

JUNIO

Adquisición complejo comercial Vistahermosa
Lar España adquiere un complejo comercial en Alicante, Parque Vistahermosa, por importe de 42,5 millones de euros.

JULIO

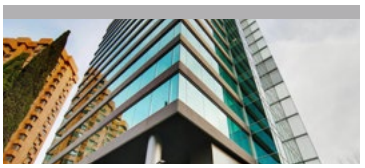
Ampliación de Capital
Se lleva a cabo una ampliación del capital social de Lar España, con derechos de suscripción preferente, por un importe que asciende a 147 millones de euros.

+9,3% de revalorización respecto al precio de adquisición
Lar España recibe los informes de valoración de sus activos a 30.06.2016, con un valor total de 1.050 millones de euros, lo que supone una revalorización del 9,3% desde su adquisición.

SEPTIEMBRE

Adquisición complejo comercial Gran Vía de Vigo
Adquisición del centro comercial Gran Vía de Vigo por un importe total de aproximadamente 141 millones de euros.

EPRA Gold Award
Lar España volvió a ser galardonada con el EPRA Gold Award como reconocimiento a la calidad de la información financiera proporcionada.



NOVIEMBRE

Marcelo Spínola
Comienza la comercialización en el edificio de oficinas Marcelo Spínola, tras la reforma integral llevada a cabo desde el año 2015.

OCTUBRE

Investor Day
La compañía celebra su primer día del inversor en el recién renovado edificio de oficinas Marcelo Spínola.

Lar España Digital
Se anuncia la implantación de la primera plataforma de venta online en centros comerciales omnicanal, iniciativa pionera en Europa.

DICIEMBRE

+15,8 % de revalorización respecto al precio de adquisición
Lar España recibe los informes de valoración de sus activos a 31.12.2016, con un valor total de 1.275 millones de euros, lo que supone una revalorización del 15,8% desde su adquisición.

2017

El objetivo del año 2017 sigue siendo adquirir los mejores activos del mercado con el fin de dotar de **valor a la cartera** y ofrecer unas **altas rentabilidades a nuestros accionistas.**

Como muestra de ello, para la consecución de este objetivo, desde el cierre del año 2016 hasta la fecha de publicación del presente informe, Lar España ha firmado dos **financiaciones** ligadas a dos activos de *retail* adquiridos durante el año (Parque Vistahermosa y Gran Via de Vigo) por importe cercano a **104 millones de euros.**

Por otro lado, el 27 de marzo de 2017 se cerraron dos operaciones que aportan gran valor a la cartera de activos de *retail* de la compañía. Se adquirió el **complejo comercial Abadía**, situado en Toledo, totalmente ocupado por operadores de referencia como Media Markt, Decathlon, Alcampo o Leroy Merlin. Además, se compraron **22 locales comerciales** con alquileres contratados a medio y largo plazo distribuidos geográficamente por España.

MARZO

Financiación de Vistahermosa y Gran Vía de Vigo

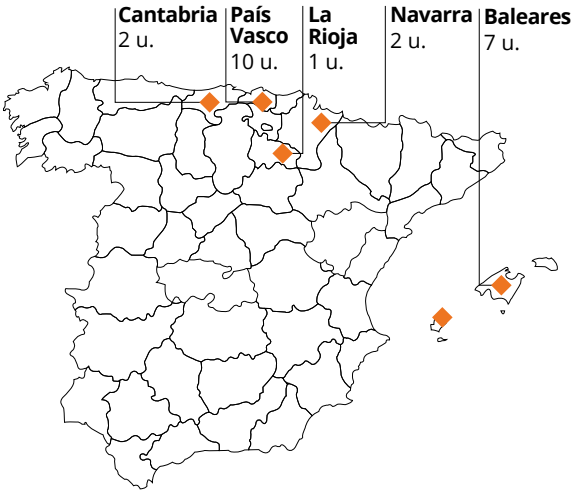
Lar España firma dos financiaciones bancarias asociadas a los centros comerciales Vistahermosa y Gran Vía de Vigo por importe de 103,9 millones de euros.

Adquisición del Complejo Comercial Abadía

Adquisición del Complejo Comercial Parque Abadía, situado en Toledo, por un importe total de 63,1 millones de euros.

Adquisición de 22 locales comerciales

Lar España adquiere una cartera de 22 supermercados distribuidos geográficamente por España por importe de 47,6 millones de euros.



Distribución geográfica de los 22 locales comerciales.

Centro Comercial Abadía (Toledo)

Centro Comercial Vistahermosa (Alicante)

3.5 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 (desde 2014), por **Grupo Lar,** prestigiosa inmobiliaria española de propiedad familiar con más de 45 años de experiencia internacional dedicada a la promoción, inversión y gestión de activos inmobiliarios.

lar España Real Estate — Contrato de gestión — grupo lar (Gestor)

Ventajas Competitivas de Grupo Lar

1. Estabilidad en la propiedad y Gobierno Corporativo

- Compañía propiedad de la **familia Pereda**, quienes ostentan el **83%**, y de ***Special Situations Fund***, gestionado por Propium (17%).
- Aplicación de medidas de **Gobierno Corporativo**. Cuatro de los diez Consejeros son independientes y cuenta con profesionales de gran prestigio en el ámbito inmobiliario y/o financiero.

2. Sólido equipo Gestor

- **278 profesionales** distribuidos en los **7 países** con presencia de Grupo Lar, con programas de capacitación en cada país y procesos de selección del talento para consolidar los mandos intermedios.

3. Diversificación geográfica

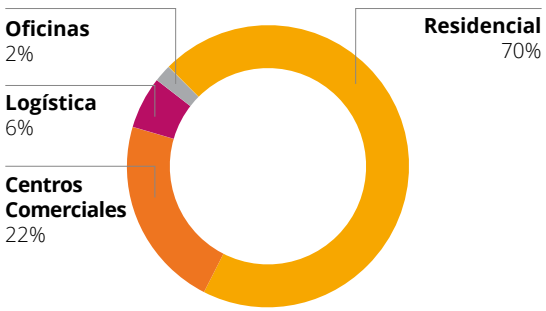
- **Presencia internacional** a través de la gestión de una cartera que se extiende a nivel global en **7 países** del continente europeo y americano.

Peso de cada país en el portfolio

4. Diversificación por producto

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

% GAV gestionado por Grupo Lar



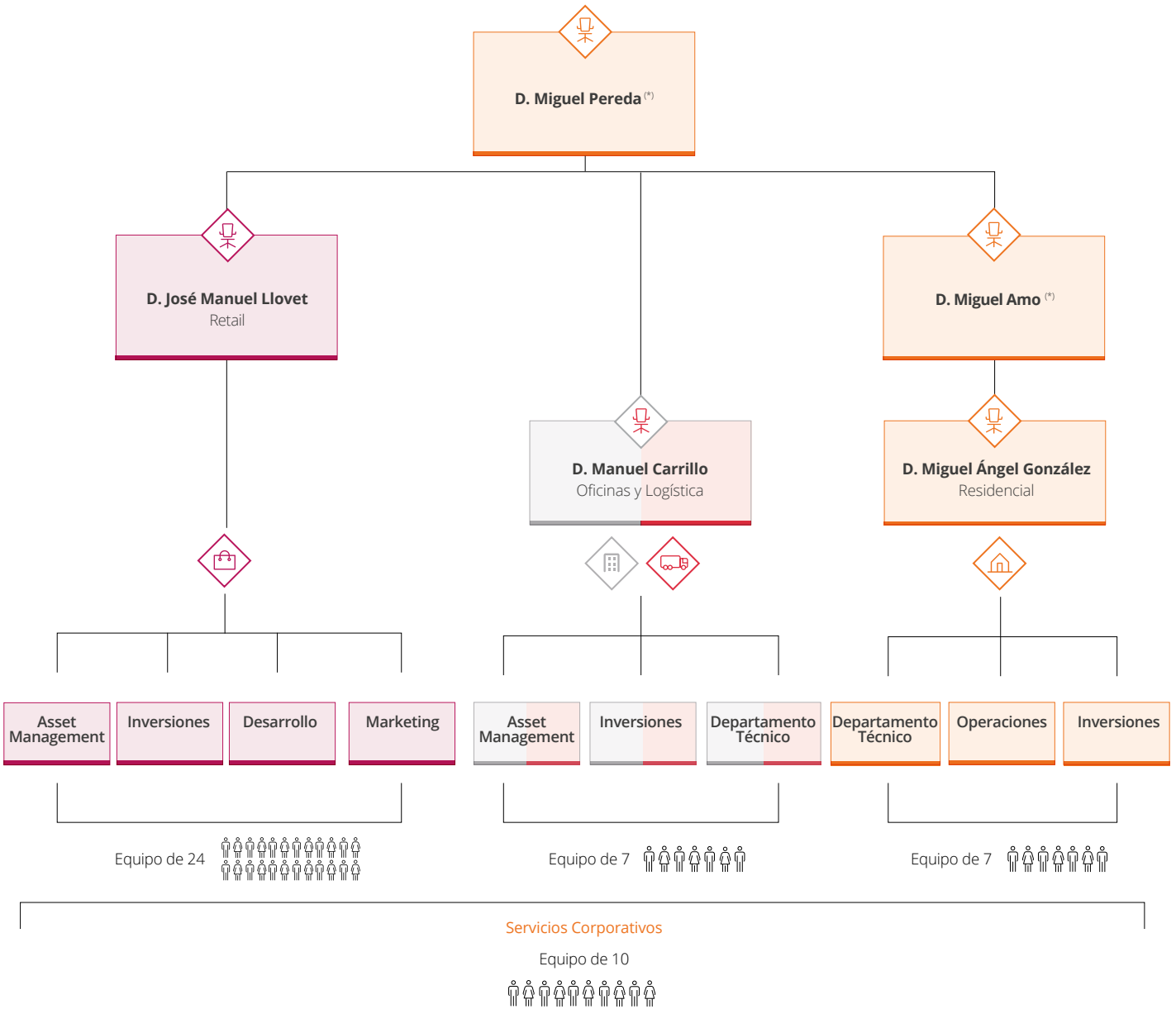
5. Gestor y socio de confianza

- **Co-inversor y socio industrial** de inversores institucionales y *Hedge-Funds*.
- Trayectoria contrastada en ***Joint Ventures*** **y alianzas con inversores de primer nivel y clientes corporativos**, a los que ha ayudado a rentabilizar su inversión aportando su experiencia y conocimiento inmobiliario.

6. Sólida estructura financiera

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

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



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

Socio de Confianza en Alianzas/JVs

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

Joint Ventures de larga y exitosa trayectoria

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

Alianzas y JV para invertir en diversos activos y geografías:

- **Alemania:** En 2007, Grupo Lar invirtió en oficinas y residencial para clientes de banca privada de La Caixa.
- **España:**

  Centros comerciales: JV con Invanhoé Cambridge, Eroski, Vastned Retail, Acciona Inmobiliaria, GreenOak, Sonae Inmobiliaria, GE Capital, Henderson y Rockspring.

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

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

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

Gentalia tiene como actividad corporativa la **consultoría, gestión patrimonial, comercialización y gestión de centros comerciales.**

Gentalia realiza estas actividades para la gran mayoría de la cartera de *retail* de Lar España.

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

En la actualidad, Gentalia cuenta con una cartera de **50 centros** y 4 proyectos de diversas tipologías, operativos en diferentes lugares de España. Esto supone una **superficie bruta alquilable de 1.502.924 m²**, además de un conocimiento actualizado y una relación permanente con los inquilinos de más de 3.228 locales comerciales y todos los **operadores comerciales de prestigio del mercado.**

Honorarios percibidos por Grupo Lar en 2016

1) *Base fee* (Honorarios fijos)

El ***base fee***, de acuerdo al *Investment Manager Agreement* (IMA) firmado entre Lar España y su gestor, Grupo Lar, es 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 2015.

El 6 de octubre de 2016 Lar España comunica que, tras haber alcanzado un GAV (*gross asset value*) superior a mil millones de euros, la sociedad gestora (Grupo Lar) ha propuesto una **rebaja de sus honorarios de gestión**. Así, desde esa fecha, la comisión fija de los honorarios de gestión (*base fee*) será: 1,25% del NAV (*net asset value*) hasta 600 millones de euros + 1% del NAV por encima de 600 millones de euros.

Los honorarios fijos percibidos por Grupo Lar en 2016 por su labor de gestión de la cartera de Lar España han ascendido a 6.403 miles de euros:

BASE FEE

	(Miles Euros)
EPRA NAV 31/12/2015	**577.970**
Fee bruto = 1,25% del EPRA NAV 31.12.2015	7.225
Gastos de Grupo Lar incurridos por Lar España	(255)
Gastos indirectamente pagados por las filiales (*)	(567)
BASE FEE (**)	**6.403**

(*) Lagasca 99 y Portal de la Marina (en este último caso, hasta 30.03.2016, cuando Lar España adquiere el 100% de la propiedad)

(**) Información auditada por Deloitte

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 2016:

PERFORMANCE FEE

	(Miles Euros)
EPRA NAV 31/12/15	577.970
EPRA NAV 31/12/16	836.788
Diferencia	**258.818**
Ampliación de capital	(147.174)
Gastos de ampliación de capital	4.136
Dividendo 2015 repartido en 2016	12.009
Diferencia neta de ampliación de capital y dividendo	**127.789**
INCREMENTO % 31/12/15 - 31/12/16	**22,11%**
Retorno por encima del 10%	**12,11%**
Promote fee	13.999
Retorno entre 12%-22%	**10,00%**
Catch-up fee	11.559
PROMOTE+CATCH-UP=PERFORMANCE FEE (**)	**25.558**

(**) Información auditada por Deloitte

De esta manera, los honorarios variables percibidos por Grupo Lar en 2016 por la consecución de unos excelentes retornos para nuestros accionistas han ascendido a 25.558 miles de euros.

El importe de 31.961 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 2016 dentro de la partida "Otros Gastos". Ver apartado 7.3 "Estados financieros consolidados".

El importe de los honorarios (fijo y variable) se ha tenido en cuenta para el cálculo del EPRA Cost Ratio. Ver apartado 8 "Información EPRA"

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

- Aprobación por parte de Lar España.
- Pago del importe correspondiente al performance fee (25.558 miles de euros) a Grupo Lar.
- Reinversión de este pago por parte de Grupo Lar (después de deducción de impuestos) mediante la suscripción de nuevas acciones de Lar España.

	%	(Miles de euros)
Performance fee	100	25.558
Impuestos	25	(6.390)
REINVERSIÓN GRUPO LAR	**75**	**19.168**

Los 19.168 miles de euros serán destinados a la adquisición de nuevas acciones emitidas por Lar España a través de una ampliación de capital (después de la aprobación en la Junta General de Accionistas que se estima que se celebrará en el mes de abril del 2017).

Grupo Lar ha propuesto **suscribir las nuevas acciones de Lar España a precio de cierre de 2016 del EPRA NAV** de la compañía, es decir, a **9,20 €/acción** en lugar de al precio de cotización medio de los últimos 20 días según queda estipulado en el IMA.

3.6 Innovación y tecnología

La innovación en Lar España

Lar España apuesta por la **innovación y las nuevas tecnologías** en el contexto sectorial actual como palancas de desarrollo de un **modelo de negocio sostenible,** necesario para la creación de valor para sus grupos de interés, y que persigue impulsar en la gestión diaria de todas las actividades de negocio y activos de la sociedad.

A nivel global, cada vez existe una mayor concienciación sectorial en apostar por la innovación y la tecnología para adaptar las compañías a las nuevas externalidades, especialmente, aquellas derivadas del cambio climático, el crecimiento de la población y los nuevos usos sociales derivados de la disrupción tecnológica.

En este sentido, Lar España comienza a integrar de manera progresiva en su modelo de negocio determinados posicionamientos y acciones estratégicas que afectan tanto al **desempeño financiero como no financiero**. La tecnología disponible para la urbanización inteligente permitirá ofrecer a la sociedad nuevas formas de construcción más sostenibles y apropiadas respecto de las necesidades y tendencias que desafían al sector en el corto, medio y largo plazo.

El compromiso con la innovación de Lar España es inherente a los principios y valores de la sociedad, y se refleja en los principios generales de la **Política de Responsabilidad Social Corporativa (RSC)** en cuanto a gestión ambiental y creación de valor compartido, además de los objetivos estratégicos a corto y largo plazo, a través de:

1. Incorporar criterios ambientales en los procesos de diligencia debida para las nuevas adquisiciones inmobiliarias.

2. Impulsar la construcción y certificación de edificios sostenibles.

3. Asegurar la mejora continua a través de la optimización de la gestión, la sensibilización y la minimización de los riesgos ambientales.

4. Generar experiencias y poner al usuario como centro del modelo de negocio.

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

A nivel sectorial, Lar España colabora activamente en la transformación del sector inmobiliario a través de su concienciación y dilatada experiencia para garantizar la sostenibilidad de un sector sometido a patrones cíclicos, apostando por el intercambio de experiencias y buscando nuevas soluciones innovadoras que ayuden a mejorar la credibilidad y **crear valor para los grupos de interés.**

Principales ámbitos de actuación en materia de innovación:

1 **Innovación en medio ambiente**

2 **Lar España Digital**

3 **Otras acciones de innovación**

1 Innovación en medio ambiente

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

La innovación de Lar España en materia de medio ambiente tiene como núcleo principal sus activos inmobiliarios de tipo comercial, y se desarrolla en los siguientes ámbitos:

a) Eficiencia energética

b) Gestión del agua

c) Calidad del aire

d) Energía solar

e) Certificaciones de sostenibilidad

f) Otros ámbitos de actuación

a) Eficiencia energética

Lar España trabaja activamente para mejorar la **eficiencia energética** de sus propiedades de uso comercial con un doble objetivo, **reducir la factura energética** y ser más **respetuosos** con el **medio ambiente** en aquellas comunidades donde está presente.

Mejorar la eficiencia energética de los activos y comunidades no sólo garantizará un menor impacto en el medio ambiente, sino que también mejorará los costes de explotación, proporcionando beneficios tangibles para el negocio.

A través de los nuevos desarrollos y propiedades de uso comercial, la Compañía implementa nuevas tecnologías y procesos sobre fuentes alternativas de energía para lograr un futuro sostenible y bajo en carbono, poniendo especial esfuerzo durante 2016 en:

- **Alumbrado:** A través de la instalación de sensores de luz, la división de circuitos, la instalación de sensores de movimiento para el encendido y la sustitución de luminarias por sistemas más eficientes.
- **Climatización:** A través de la instalación de *free-cooling* en climatizadores, de variadores de frecuencia en bombas y cortinas de aire.
- **Sistemas:** La instalación de variadores en rampas, montacargas y ascensores, con sensores de presencia en sistemas verticales y la mejora continua de los sistemas de gestión (BMS).

b) Gestión del agua

Lar España mantiene un compromiso constante para mejorar la **gestión y calidad del agua** en todos sus activos comerciales, a través de la aplicación de una innovación práctica que permita un **uso más eficiente** del agua. De esta manera, garantizar un sistema eficaz de gestión del agua para minimizar el consumo y administrar la calidad del agua es una prioridad clave, mejorando los costes de explotación y el impacto en el medio ambiente, mediante las siguientes acciones durante 2016:

- **Contadores inteligentes y grifos con sensores de presencia:** Permiten un control eficaz del consumo y la detección instantánea de posibles fugas de agua.
- **Sistemas de riego:** Sistemas de riego programado con la tecnología más actual para regular los consumos en función de las necesidades corrientes.
- **Torres de refrigeración:** Instalación de contadores inteligentes para un control más eficaz del consumo.

c) Calidad del aire

Uno de los apartados que requieren más atención y que suponen un importante campo de mejora e innovación en la habitabilidad de los edificios es la **calidad del aire interior** que aprovisionan los equipos de climatización y ventilación (HVAC).

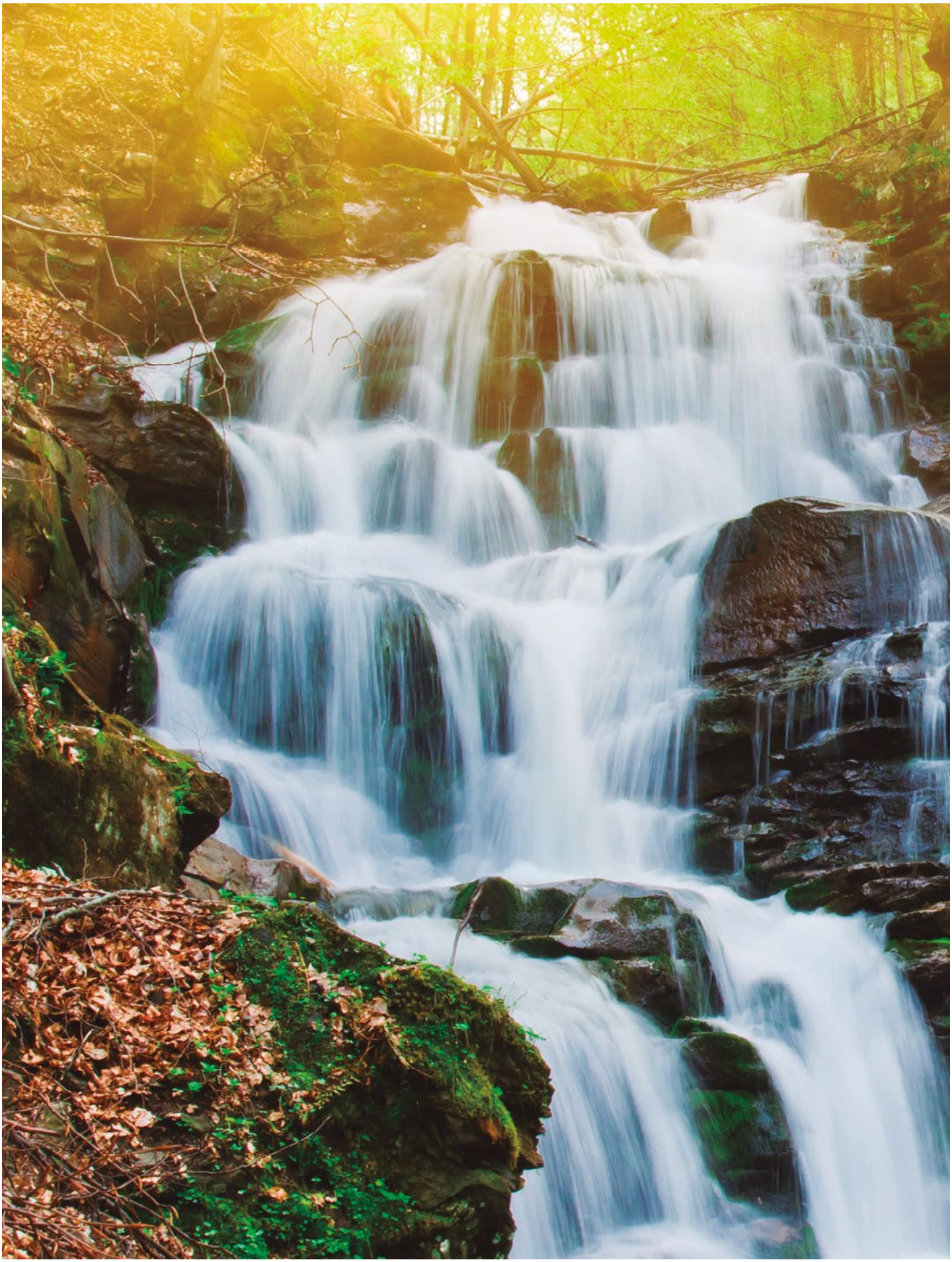
Lar España, tiene actualmente en estudio dos aspectos que inciden en este campo:

- **Sistemas de control** más complejos que permiten **adaptar la demanda de ventilación** de manera continua a las **necesidades de ocupación** y **calidad de aire** en cada momento y que analizan, no solo el habitual control del contenido en CO_2 del aire aportado por los equipos, sino otros parámetros tales como humedad relativa y entalpía (punto de rocío) esenciales para la percepción del confort por parte de los usuarios.
- **Sistemas de filtrado de aire mediante fotocatálisis,** más eficaces en la eliminación de todo tipo de agentes nocivos para la salud y sistemas de filtración mediante polarización activa que suponen ventajas notables en el consumo de energía de los equipos: la resistencia al paso de aire disminuye notablemente con respecto a los filtros convencionales de la misma eficacia, por lo que la potencia consumida por los ventiladores se ve reducida de modo significativo.

d) Energía solar

El enfoque de Lar España en cuanto a la utilización de **fuentes de energía alternativa** se centra, predominantemente, en el uso de energía solar fotovoltaica, con instalaciones de paneles solares en sus propiedades de uso comercial, destacando:

- Su posicionamiento para el desarrollo de centros comerciales ecológicos.
- La existencia de tres activos del portfolio en cursiva *portfolio* de Lar España cuenta con este tipo de instalaciones.



e) Certificaciones de sostenibilidad

Lar España está comprometida con el uso de **herramientas de calificación** y certificación de sus activos para asegurar el **mejor desempeño en sostenibilidad**.

El esfuerzo continuo de gestión e innovación realizado por el equipo de Lar España va a permitir mejorar las calificaciones energéticas de los activos intervenidos. Las principales certificaciones existentes son las siguientes:

- ✓ Sistemas de gestión de la calidad avalados por la norma ISO 9.001
- ✓ Sistema de gestión de la seguridad y salud avalado por la norma OHSAS 18000
- ✓ El Certificado de Redención de Garantías de Origen Renovable expedido por la Comisión Nacional del Mercado de la Competencia (CNMC)
- ✓ Lar España se encuentra, actualmente, tramitando la certificación BREEAM® de desempeño sostenible en la fase de uso para la mayor parte de sus activos

f) Otros ámbitos de actuación

Además de los aspectos expuestos anteriormente, Lar España también aplica innovación y tecnología a otros ámbitos de actuación tales como:

- **Trigeneración:** Sistema basado en la tecnología de la cogeneración, con la ventaja añadida de la obtención de frío, además de electricidad y energía térmica. Esta innovación tecnológica es muy eficiente para activos de uso comercial, pues durante el invierno se usa el calor para calefacción, mientras que en verano, permite generar frío para climatización.
- **Transporte ecológico,** mediante el establecimiento de puntos de recarga de vehículos eléctricos y aparcamientos especiales reservados para este propósito.
- **Parking guiado,** con señalizaciones luminosas de plazas libres y ocupadas mediante el Sistema de Guiado de Vehículos (SGV), que facilita la movilidad dentro del aparcamiento y evita desplazamientos innecesarios, contribuyendo a la reducción de las emisiones carbono.

2 Lar España Digital

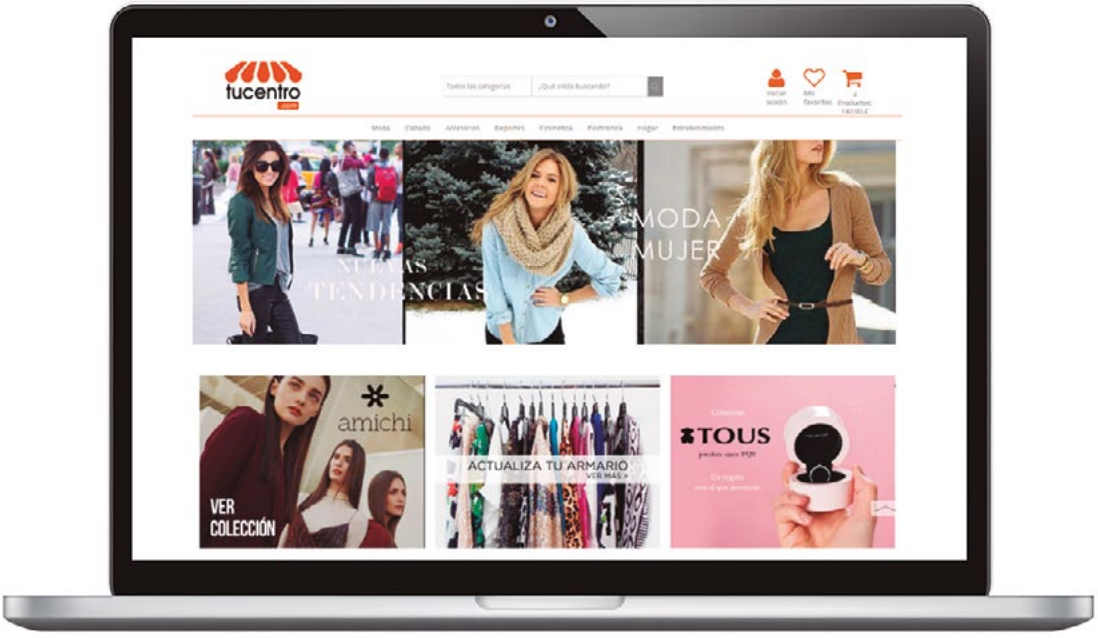
Lar España Digital es el proyecto de **digitalización y diferenciación de los centros comerciales** de Lar España, que ofrece un nuevo canal adicional para la realización de compras en sus centros comerciales a través de la plataforma*on-line*.

Esta **iniciativa, pionera en Europa**, queda enmarcada dentro de la estrategia de crecimiento y generación de valor de la cartera de centros comerciales.

Se trata de una auténtica **revolución en el sector**, ya que dará la oportunidad a todas las tiendas de vender sus productos por canales digitales, lo que supondrá previsiblemente un incremento considerable de las ventas, completando las físicas con el potencial de las ventas *on-line*.

El proyecto de innovación **Lar España Digital** tiene los siguientes objetivos principales:

1. Ofrecer una experiencia de compra omnicanal a sus clientes mejorando su experiencia de compra.
2. Generar ingresos adicionales mediante la nueva plataforma *on-line*.
3. Añadir valor a los activos y diferenciarse de la competencia.
4. Transformar los riesgos percibidos del canal *e-commerce* en una nueva oportunidad de negocio, creando una nueva línea de ingresos adicional.
5. Poner a disposición de los *retailers* una nueva herramienta de comercio electrónico.



Ventajas

- **1 *Marketplace***, que agrega los productos de los 6 centros comerciales que permiten comprar directamente.
- **6 *webs* transaccionales** con productos que permiten comprar directamente.
- **Amplio surtido**, integrado por multitud de productos de las diferentes tiendas de los centros comerciales.
- **Horario ampliado** para la compra: 24/7/365.
- Posibilidad de **recibir los productos en casa o recogerlos en el *Click & Collect*** del centro comercial.
- **Promociones personalizadas** adaptadas a los gustos y necesidades del cliente en el centro comercial o en las compras *online*.
- **Atención personalizada** como guía en el proceso de compra.

3 Otras acciones de innovación

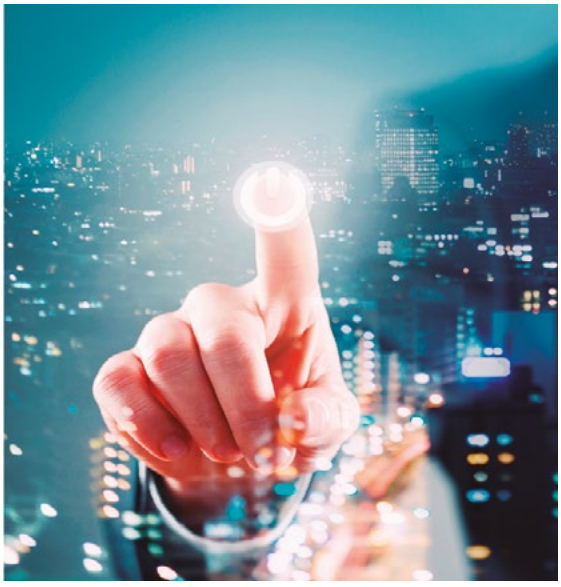
a) Diferenciación

Lar España se encuentra desarrollando un proyecto de innovación ligada a la **diferenciación en materia de marca.** Este proyecto está motivado por el deseo de Lar España de convertirse en líder del sector a través de la diferenciación de sus principales competidores. De esta manera, Lar España quiere construir una promesa de marca, una propuesta de valor única, para sus clientes y que aporte valor a los inversores, en tres fases:

1. **Inspiración** - Fase completada: Fase en la que se han identificado segmentos, *benchmarking* sectorial y nuevas propuestas.
2. **Diseño** – Fase completada: Fase en la que se ha realizado un inventario de experiencias, la creación y el diseño de espacios, y la identificación de contenidos y servicios core.
3. **Implementación** – Actualmente en desarrollo. Se han identificado tres territorios de comunicación, desarrollando un inventario de acciones para cada territorio y la selección de tres acciones a desarrollar en el corto plazo, junto a un estudio final para una posterior implantación de acciones a largo plazo.

b) Emprendimiento

Lar España desarrolla una innovación ligada al emprendimiento a través del **proyecto *Wonderful*,** un encuentro de innovación a nivel nacional para centros comerciales. El proyecto *Wonderful* es un ciclo de eventos desarrollados simultáneamente en los centros comerciales de Lar España con la finalidad de impulsar y promocionar los **mejores proyectos de emprendimiento e innovación con soluciones que aporten beneficios tangibles a los centros comerciales y a la sociedad en su conjunto.**



Los proyectos se organizan en base a dos categorías:

- Innovación en centros comerciales y *Retail*
- Innovación en la ciudad en la que se encuentra ubicado el centro comercial

¿En qué consiste?

- **8 centros comerciales:** Albacenter, Anecblau, As Termas, El Rosal, Gran Vía de Vigo, Megapark, Portal de la Marina y Vistahermosa.
- **2 categorías: (i)** Innovación en centros comerciales y *Retail*, **(ii)** Innovación en la ciudad en la que se encuentra ubicado el centro comercial.
- **Jurado:** Gerencia y propiedad de los centros comerciales, Ayuntamientos e instituciones colaboradoras.
- **Premio:** Presentación del proyecto en la red de inversores en el encuentro de inversores locales.
- **Evento Final *Wonderful Summit*,** una jornada dedicada a la innovación, donde se realizan ponencias y una exposición de los finalistas del concurso que podrán acceder a la inversión privada.

c) *Seeketing*

Lar España desarrolla una solución omnicanal a través del *seeketing*, que permite **integrar la información generada por todos los canales del centro comercial** cruzando y analizando datos para generar valor a través de los mismos. El *seeketing* utiliza **nodos o *beacons*** (antenas) instaladas en el centro comercial *(hardware)* y un potente *software* de ***marketing intelligence***. Sus objetivos principales son los siguientes:

1. Optimizar la gestión del centro comercial a través de la analítica avanzada.
2. Desarrollar acciones de marketing de proximidad para mejorar el tráfico y la satisfacción del cliente.
3. Identificar visitantes únicos.
4. Conocer el tráfico de tiendas y por zonas, frecuencia de visita y tiempos de permanencia.
5. Análisis de eventos y sus ratios de conversión.

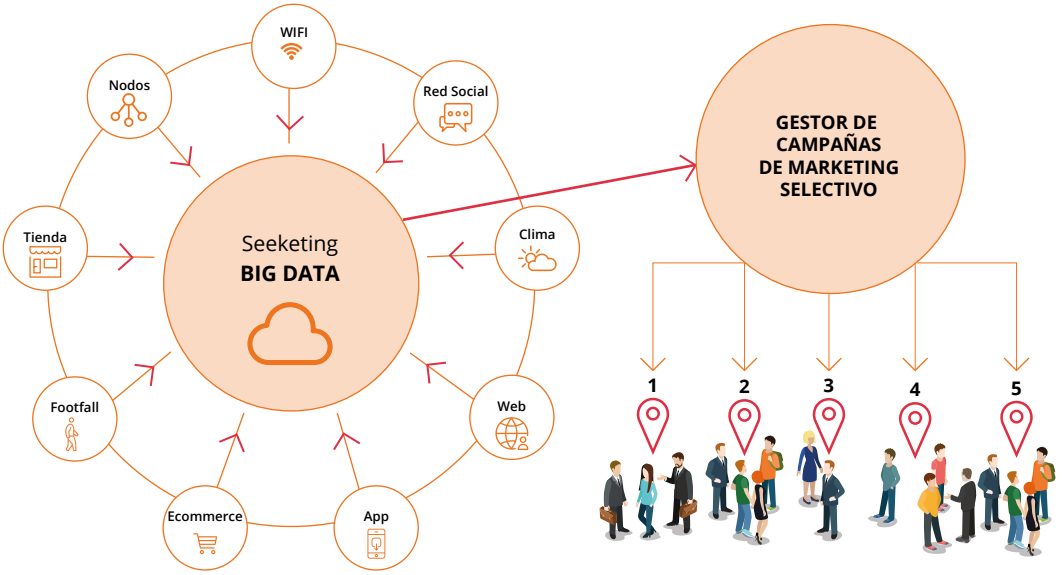
¿En qué consiste?

a) **Instalación de nodos *Seeketing***, que leen los dispositivos móviles a través de wifi y bluetooth.

b) **Identificación de los visitantes** de forma anónima sin necesidad de instalar Apps, registrando el 100% de los usuarios que tienen un teléfono móvil.

c) **Almacenamiento de datos** en la nube y su posterior procesamiento con total consideración de la regulación aplicable de protección de datos.

d) **Métricas customizadas** en el panel de control.



Beneficios para el marketing

- Mejora la **experiencia de compra** y la **fidelidad del cliente.**
- Identificación de **factores de mejora** en el recorrido de compra.
- Maximización de acciones de **remarketing**, mejorando las conversiones y ventas.
- **Activación de visitas y ventas en On y Off**, en los momentos de compra más adecuados.
- **Medición del ROI** y la eficacia de la publicidad Online y RRSS para traer público al centro.
- Mejora **ratios de conversión** al identificar los factores que intervienen.

Beneficios para la gestión comercial

- Identificación de las **áreas más rentables** (zonas frías y calientes)
- **Mejora la ubicación de tiendas**, pantallas o señalética e identifica desequilibrios en el mix
- **Conocimiento** en profundidad del **perfil del cliente** y de cómo evoluciona su fidelidad
- **Medición del impacto de los eventos** en el tráfico y en los tiempos de permanencia
- **Conocimiento de los horarios** con mayor impacto a la hora de organizar aperturas de tiendas, eventos, promociones, etc.

d) Posicionamiento SEO

El posicionamiento SEO hace referencia a la visibilidad de un sitio web en los resultados orgánicos de los diferentes buscadores de internet. A través de este proyecto de **mejora del posicionamiento online**, Lar España trabaja para diseñar y adaptar los elementos de sus *websites* de una forma más inteligente y efectiva. El posicionamiento SEO tiene los siguientes objetivos principales:

1. Mejorar el posicionamiento de las páginas *web* de sus centros comerciales en buscadores.
2. Mejorar los elementos SEO *OnPage*.
3. Creación de páginas web corporativas (informativas) compatibles con las *webs* transaccionales *(e-commerce)* optimizadas para SEO *OnPage*.
4. Análisis y selección de las mejores *keywords* de posicionamiento.
5. Definición y seguimiento de KPI's.

Posicionamiento *OnPage*

Control directo, en el que se diseñan los **contenidos y elementos de la web de forma amigable para los buscadores.** Los elementos principales a optimizar de cara a mejorar el posicionamiento son URLs, contenido y mapas del website, entre otros.

Posicionamiento *OffPage*

Comprende todos los **factores externos** que influyen en el posicionamiento y que no pertenecen al *website*. Son acciones, principalmente, de *linkbuilding (*).*

(*) Menciones en páginas webs externas y en formato link, que enlazan a otra web, aumentando la autoridad de la página mencionada lo que mejora su posicionamiento orgánico en los buscadores.

e) *Web Re-styling*

Lar España quiere posicionarse como líder del sector *retail* añadiendo valor a sus activos y a las páginas web de los centros comerciales. Éstas deben ofrecer una imagen actualizada así como incorporar las últimas tendencias del diseño web y facilitar una **buena usabilidad web**, con los siguientes objetivos:

1. Homogeneizar el diseño y el contenido *web*.
2. Compatibilizar con Prestashop (CMS del *e-commerce* propio).
3. Mejorar la usabilidad y la accesibilidad.
4. Mejorar el posicionamiento SEO.
5. Establecer una imagen actualizada de la sociedad.

Centro Comercial
Palmas Altas (Sevilla)

Centro Comercial
Palmas Altas (Sevilla)

4

BUEN GOBIERNO

4.1
El sistema de gobierno de Lar España
p. 66

4.2
Lar España y el Gobierno Corporativo
p. 72

4.3
Ética y cumplimiento
p. 80

4.4
Gestión de riesgos
p. 82

4.1 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 2016, la Junta General de Accionistas se reunió en una ocasión. Los principales asuntos tratados en el orden del día se resumen a continuación:

Junta General Ordinaria de Accionistas. 21 de abril de 2016

1. Aprobación de las cuentas anuales individuales y consolidadas, correspondientes al ejercicio 2015.
2. Aprobación de los informes de gestión, correspondientes al ejercicio 2015.
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, correspondiente al ejercicio 2015.
5. Renovación de la autorización al Consejero D. Miguel Pereda Espeso a desempeñar su cargo como miembro del Consejo de Administración de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias S.A.
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. Autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.
10. Modificación de los Estatutos Sociales.
11. Modificación del Reglamento de la Junta General de Accionistas.
12. Aprobar, con carácter consultivo el Informe anual sobre remuneraciones de los consejeros correspondientes al ejercicio 2015.
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. Tomar conocimiento de las modificaciones del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad propuestas por el Consejo de Administración, en su reunión de fecha 14 de marzo de 2016.

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 quince veces durante el ejercicio 2016.

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 2016, las comisiones se reunieron diez y seis veces, respectivamente. (Ver apartado 3.2 Estrategia corporativa y posicionamiento – Estructura organizativa).

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

D. José Luis del Valle Doblado

Presidente del Consejo y Consejero Independiente

El Sr. del Valle cuenta con una amplia trayectoria en el sector de la banca y la energía.

Desde 1988 hasta 2002 ocupó diversos cargos en Banco Santander, una de las mayores entidades financieras de España. En 1999 fue nombrado Director General y Director Financiero del banco (1999-2002). Posteriormente fue Director de Estrategia y Desarrollo de Iberdrola, una de las principales compañías energéticas españolas (2002-2008), Consejero Delegado de Scottish Power (2007-2008), Director de Estrategia y Estudios de Iberdrola (2008-2010) y Asesor del Presidente del fabricante de aerogeneradores Gamesa (2011-2012).

En la actualidad es Presidente no ejecutivo del Consejo de GES – Global Energy Services, proveedor de servicios de construcción, operaciones y mantenimiento para la industria de energías renovables; es Consejero del grupo asegurador Ocaso; Consejero de Abengoa, S.A., proveedor de soluciones tecnológicas innovadoras para el desarrollo sostenible; Consejero de Verditek Plc, inversor en el sector de tecnologías limpias; y Consejero del Instituto de Consejeros-Administradores.

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

D. Pedro Luis Uriarte Santamarina

Consejero Independiente

Tras nueve años de experiencia en el sector industrial, desde 1975 hasta 2001, el Sr. Uriarte ocupó diferentes posiciones profesionales, primero en BBV y posteriormente en BBVA, uno de los principales bancos españoles. En 1994 fue nombrado Consejero Delegado, cargo que simultaneó con el de Vicepresidente del Consejo de Administración de BBV y luego de BBVA. Ocupó el cargo también de Vicepresidente del Consejo de Telefónica, así como la de consejero de distintas compañías. En el campo de la administración pública, desempeñó el cargo de Consejero de Economía y Hacienda del Gobierno Vasco, de 1980 a 1984. En 2007 fundó y presidió Innobasque, la Agencia Vasca de la Innovación, hasta 2009 y desde entonces colabora con distintas iniciativas en el campo de la I+D+i. En la actualidad es Presidente Ejecutivo de la firma de consultoría estratégica Economía, Empresa, Estrategia S.L., y pertenece a varios Consejos de Administración y consejos Asesores de diversas empresas, españolas e internacionales. Fue también miembro del patronato de UNICEF España.

El Sr. Uriarte es licenciado en Administración de Empresas y Derecho por la Universidad de Deusto (Bilbao, España), y es miembro del Consejo y el Comité Ejecutivo de la Deusto Business School, además de haber sido distinguido con numerosos galardones, como la "Gran Cruz al Mérito Civil" (concedida por el Gobierno español) en 2002, la concesión de la Medalla de Oro de Gipuzkoa en 2005 y la designación de "Directivo del Año" (por la Confederación Española de Directivos y Ejecutivos – CEDE) en 2011.

D. Alec Emmott

Consejero Independiente

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

En la actualidad es Director de Europroperty Consulting, y desde 2011 es Consejero de CeGeREAL S.A. (en representación de Europroperty Consulting). También es miembro del comité asesor de Weinberg Real Estate Partners (WREP I/II).

Ha sido miembro de la Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) desde 1971. Posee un MA por el Trinity College (Cambridge, Reino Unido).

D. Roger Maxwell Cooke

Consejero Independiente

El Sr. Cooke es un profesional con más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. En 1980 se incorporó a la oficina londinense de Cushman & Wakefield, donde participó en la redacción de las normas de valoración (Libro Rojo). Desde 1995 hasta finales de 2013 ocupó el cargo de Consejero Delegado de Cushman & Wakefield España, situando a la compañía en una posición de liderazgo en el sector.

En 2017, el Sr. Cooke ha sido condecorado por la Reina Isabel II con un MBE por sus servicios a empresas británicas en España y al comercio y la inversión anglo-españoles.

El Sr. Cooke tiene un título de Urban Estate Surveying por la Trent Polytechnic University (Nottingham, Reino Unido) y actualmente es miembro de la Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS). Hasta mayo de 2016, presidió la Cámara de Comercio Británica en España. Desde mayo de 2014 trabaja como Senior Advisor en Ernst & Young.

D. Miguel Pereda Espeso

Consejero Dominical

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

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

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

Política de remuneraciones

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 Sociales de la sociedad, fue aprobada tanto por el Consejo de Administración como por la Junta General de Accionistas en el año 2015.

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.

En el **Informe Anual de Gobierno Corporativo 2016,** disponible en la web de la Sociedad (www.larespana.com), se puede encontrar información más detallada sobre el sistema de gobierno de Lar España.

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

Ver Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros 2016 en la web (www.larespana.com).

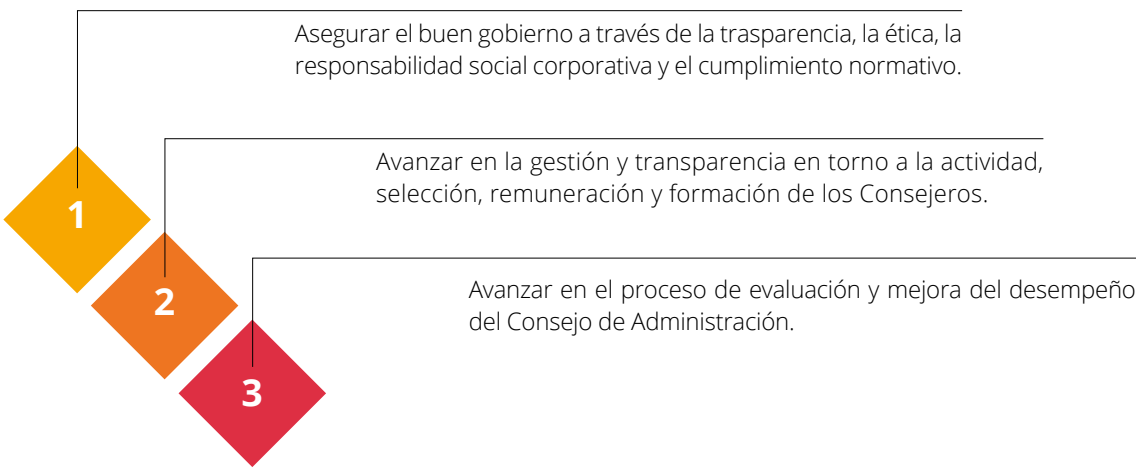
Centro Comercial
Gran Vía (Vigo)

4.2 Lar España y el Gobierno Corporativo

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**, 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:



Principales hitos 2016

Durante el ejercicio 2016 se ha avanzado en la implantación de las siguientes acciones:

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 21 de abril de 2016 la Junta General de Accionistas aprobó unos **cambios en los Estatutos Sociales**. Asimismo, el 14 de marzo de 2016 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 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria y la Ley 9/2015, de 25 de mayo, de medidas urgentes en materia concursal.
- Incorporar mejoras en materia de gobierno corporativo, recogidas en el 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) y otras mejoras de carácter técnico.
- Incorporar al Reglamento los cambios de los Estatutos Sociales que se aprobaron por Junta General de Accionistas del 21 de abril de 2016.
- Revisar el Reglamento para simplificar su contenido, enmendar errores e introducir mejoras de carácter técnico.

Modificaciones Estatutos Sociales

- Art. 3.- Domicilio social y página web corporativa.
- Art. 22.- Convocatoria de las Juntas Generales de accionistas.
- Art. 35.- Duración de cargos.
- Art. 42.- Comisión de Auditoría y Control. Composición, competencias y funcionamiento.

Modificaciones Reglamento del Consejo

- Funciones del Consejo.
- Estructura del Consejo.
- Funcionamiento del Consejo.
- Designación y cese de Consejeros.

Política de Gobierno Corporativo

El Consejo de Administración de Lar España, aprobó en su reunión del 20 de enero de 2016, la **Política de Gobierno Corporativo**, que fue desarrollada en 2015. Dicha política asegura que las prácticas de la Sociedad estén en línea con las mejores prácticas de empresas cotizadas.

Asimismo, esta política actúa como **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.

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, y 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.

Política de Responsabilidad Social Corporativa

Lar España elaboró su **Política de Responsabilidad Social Corporativa** (en adelante, RSC) en el año 2015 y el Consejo de Administración la aprobó en su reunión del 20 de enero de 2016. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones es responsable de 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.

Dicha política 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.

Durante 2016 la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha revisado periódicamente el diseño e implantación de la Política de RSC, teniendo en cuenta como aspectos más relevantes la **accesibilidad a los edificios de personas con movilidad reducida y la protección al medio ambiente** en el desarrollo de las actividades de la Sociedad, y contando con la necesaria colaboración de los arrendatarios en la consecución de estos objetivos.

Como desarrollo de la política de RSC, Lar España ha elaborado en 2016 un **Plan Director de Responsabilidad Social Corporativa** con el objetivo de identificar y gestionar los asuntos relevantes en materia de sostenibilidad y conectarlos con los objetivos de negocio de la compañía ayudando de esta manera a identificar sus prioridades estratégicas y las acciones a implementar. (Ver apartado 5. Responsabilidad Social Corporativa).

Política de selección de Consejeros

El Consejo de Administración, en su reunión del 20 de enero de 2016, aprobó la Política de Selección de Consejeros. Esta política es un **factor clave, para el buen gobierno corporativo de la Sociedad**, 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.

La política define el procedimiento de selección y nombramiento de Consejeros, el cual se basa en el **análisis de la idoneidad de los candidatos**. Este procedimiento se inicia en función de las necesidades detectadas por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y concluye una vez que el Consejo eleva a la Junta General de Accionistas la propuesta de la Comisión.

La **Comisión de Nombramientos y Retribuciones verifica anualmente el cumplimiento de dicha política** e informa de ello en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Además, vela porque las propuestas de candidatos recaigan sobre personas honorables, idóneas y de reconocida solvencia, competencia, experiencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso con su función, procurando que en la selección de candidatos se consiga un adecuado equilibrio del Consejo de Administración en su conjunto, que enriquezca la toma de decisiones y se eviten situaciones de conflicto de interés para que prevalezca siempre el interés común frente al propio.

La política determina que el Consejo de Administración velará para 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.

Favorecer la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Asegurar que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamentan en un análisis previo de las necesidades del Consejo de Administración.

Promover que el número de Consejeras represente en 2020, al menos, el 30% del total de miembros del Consejo de Administración.

La política también contempla la **evaluación anual de los Consejeros**, con el fin de asegurar la continuidad en el cumplimiento de los requisitos de idoneidad.

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 elaboró en 2015 un procedimiento específico para llevar a cabo dicha evaluación, el cual fue aprobado por el Consejo de Administración el 20 de enero de 2016. Durante el proceso de elaboración **se evaluaron aspectos específicos en los siguientes ámbitos:**

- La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo de Administración de Lar España.
- La diversidad en la composición y competencias del Consejo de Administración de Lar España.
- El desempeño del Presidente del Consejo de Administración de Lar España.
- El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del Consejo.
- El funcionamiento y la composición de las comisiones del Consejo.

Para el proceso de evaluación de Consejeros, y con la idea de dotar de independencia al proceso, Lar España contó con la ayuda de un asesor externo. Las **fases que se siguieron durante el proceso de evaluación** fueron las siguientes:

Autoevaluación

Envío de **cuestionarios** a los miembros del Consejo para su cumplimentación individual y evaluación confidencial

- Diversidad de perfiles;
- Calidad y eficiencia del trabajo realizado;
- Desempeño del Presidente del Consejo;
- Desempeño y contribución de cada miembro;
- Composición y funcionamiento de las Comisiones.

Entrevistas individualizadas

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.

Informe de conclusiones

El asesor externo preparó un **informe** que fue revisado y debatido por el Consejo de Administración. Dicho informe contenía:

- Los datos consolidados por secciones;
- Un resumen de las conclusiones más relevantes de la evaluación realizada.

Plan de acción

Una vez conocidos los resultados del proceso de evaluación por los miembros del Consejo, éstos se reunieron en sesión ordinaria, y discutieron y analizaron los **resultados de la evaluación.**

El Consejo de Administración definió un **plan de acción** con medidas específicas que corrige las deficiencias detectadas. La elaboración e implementación del Plan de Acción permitió a Lar España avanzar en el desarrollo y perfeccionamiento de su modelo de Gobierno Corporativo.

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, el Consejo de Administración de Lar España aprobó en su reunión del 20 de enero de 2016, **un procedimiento de evaluación del desempeño de altos directivos,** que fue desarrollado en 2015. Este sistema establece 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 sirvieron para alimentar el sistema de remuneración y el plan de desarrollo de los directivos.

La encargada de liderar dicho proceso ha sido la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la cual al revisar las conclusiones del proceso de evaluación de directivos, así como el grado de cumplimiento de los objetivos de 2015, aprobó el **pago del % de cumplimiento correspondiente a la retribución variable fijada para cada uno de los directivos.**

Asimismo, la Comisión procedió a revisar y aprobar la propuesta de objetivos de los empleados de la Sociedad para el ejercicio 2016, acordando una estructura de un 75% de objetivos comunes a todos los empleados y un 25% de objetivos personales de cada uno de ellos.

Perspectivas de futuro

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**. 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 del mercado.

4.3 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 2014, 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 (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 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 ha considerado tienen una naturaleza preventiva para disminuir la probabilidad de comisión de delitos. Entre éstos cabe destacar aquellos controles asociados a la gestión de los recursos financieros de Lar España.
5. Los controles internos que mitigan o, de alguna forma, previenen o disminuyen la probabilidad de materialización de cada riesgo penal, en su mayoría, se encuentran formalizados en políticas y normas internas.

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

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 2017, 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.

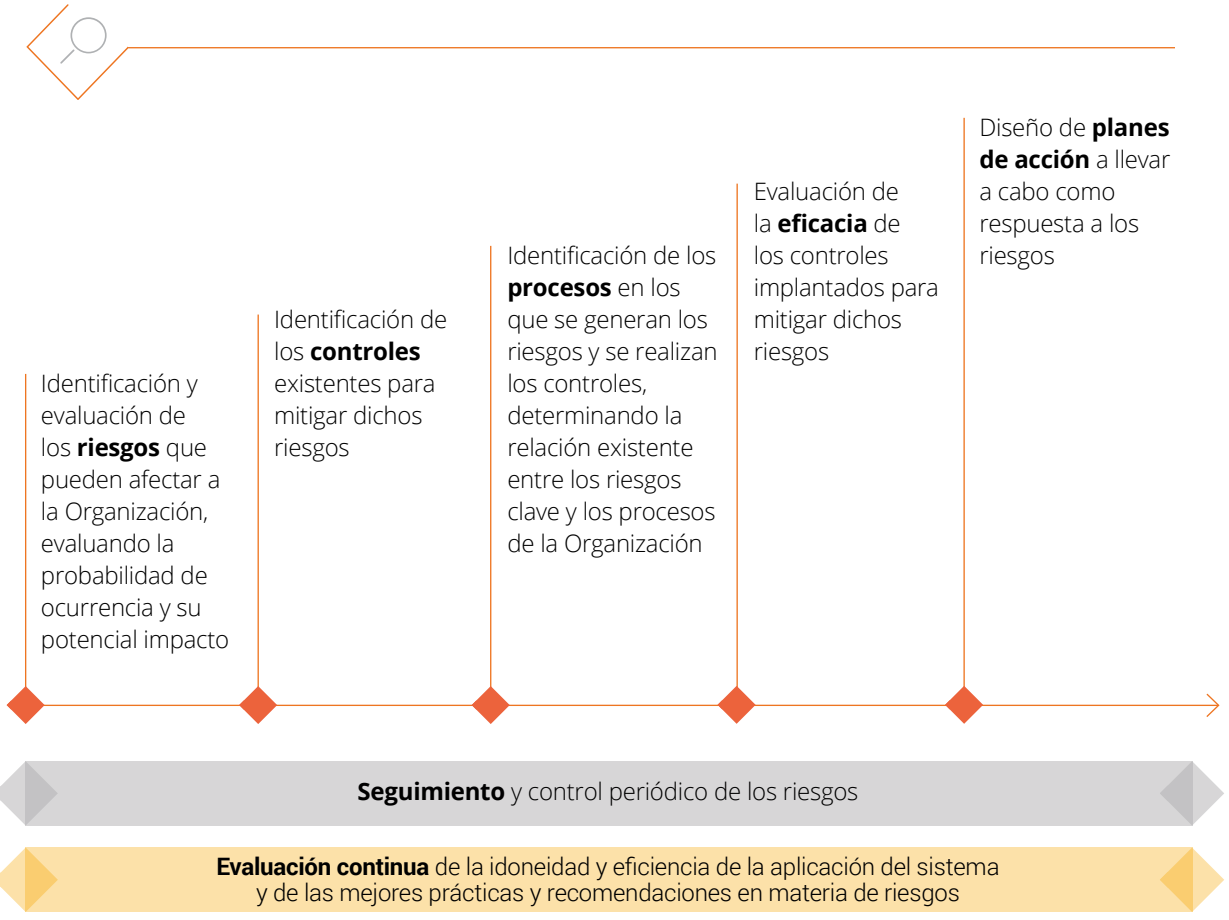
4.4 Gestión de riesgos

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.

Además, la Compañía 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 2016, 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
- Contabilidad, *reporting* y presentación de la información financiera
- Compraventa de activos inmobiliarios: planificación, información y ejecución
- Valor de los activos inmobiliarios
- Dependencia del *Investment/Asset Manager*
- Financiación
- Relación con los inversores y los medios de comunicación
- Funcionamiento del Consejo
- Efectos de los cambios socio-económicos y políticos.
- Competidores
- Reputación
- Retención del talento interno
- Confidencialidad

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**:

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 documentan 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**.

5

RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

5.1
Enfoque de la RSC en Lar España
p. 88

5.2
Grupos de interés
p. 92

5.3
Gestión responsable de activos
p. 98

5.4
Accesibilidad
p. 118

5.5
Relación con proveedores y clientes
p. 120

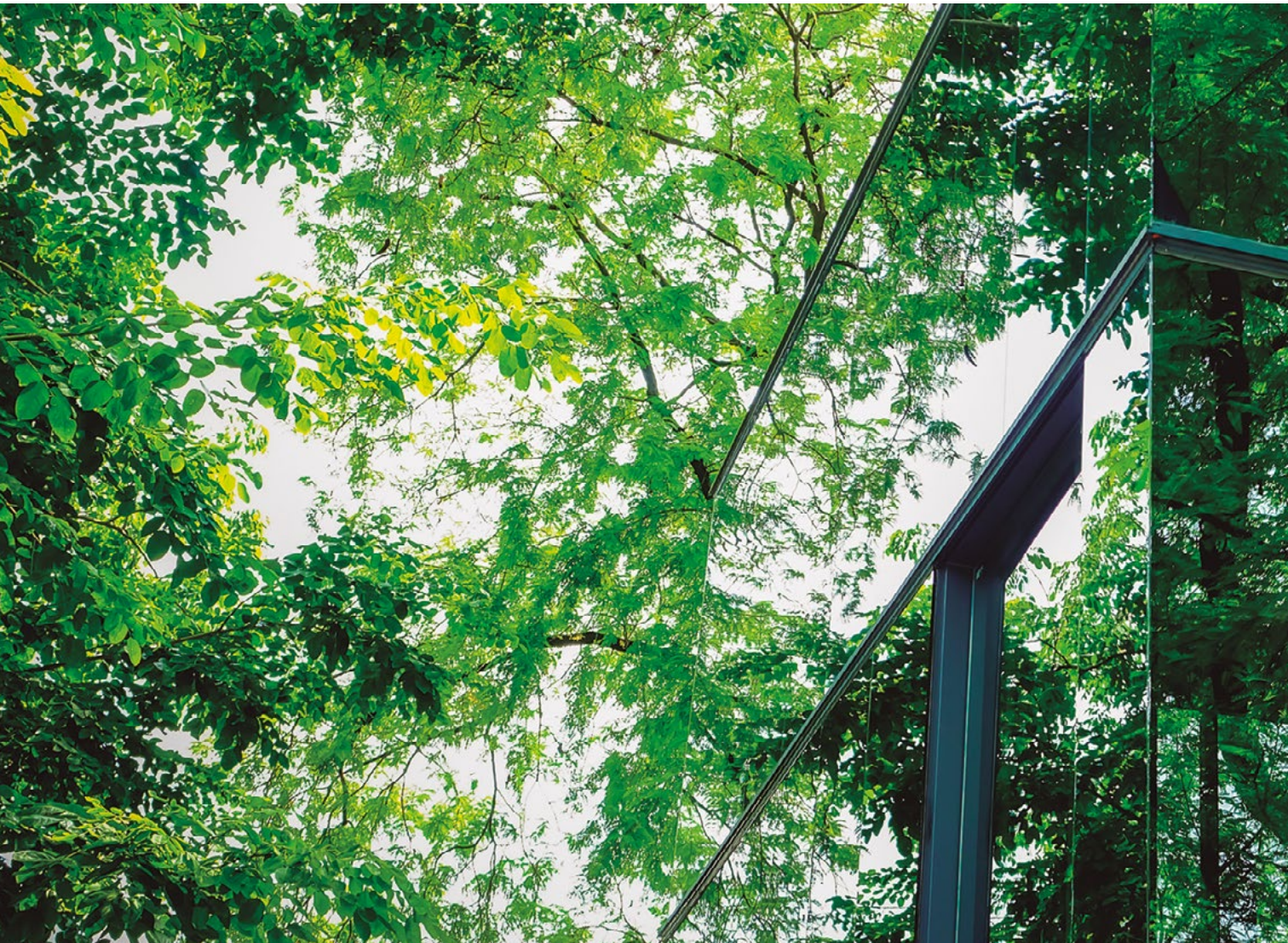
5.6
Relación con la sociedad
p. 122

5.1 Enfoque de la RSC en Lar España

¿Qué es la RSC para Lar España?

Construyendo valor compartido. Lar España reconoce la capacidad de impactar en la vida urbana y se propone como objetivo mejorar la calidad de vida de los habitantes, potenciando el progreso socioeconómico en España y generando un retorno financiero para los inversores.

Actualmente, **Lar España se encuentra elaborando su Plan Director de RSC en línea con los estándares de sostenibilidad más exigentes**, tanto sectoriales como generales, las recomendaciones de la CNMV, las expectativas de sus grupos de interés, los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y las prioridades del negocio para los próximos años.



Principios de la RSC de Lar España

Basados en la política de RSC de Lar España, los cuatro principios de Responsabilidad Social Corporativa de Lar España son:

a) Entorno

Entendido el medio ambiente físico como activo que impacta directamente en el retorno corporativo financiero, generando valor a la empresa:

- **Impacto positivo en la comunidad.** Creando empleo y competitividad territorial: **+ 17.500 puestos de trabajo directos.**
- **Fomento de la inversión responsable**. Invirtiendo en activos sostenibles: **+ 72% del portfolio** tiene o está en proceso de obtener el **certificado BREEAM®.**
- **Resiliencia y mitigación del Cambio Climático**. Desde diciembre de 2015 Lar España ha **reducido en un 56% las emisiones de CO_2** de todo su *portfolio* de activos inmobiliarios.

b) Gobierno Corporativo

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

- **Buen Gobierno.** Actividades de sensibilización al órgano directivo en aspectos sociales y ambientales, así como qué acciones se han tomado para abordarlas.
- **Ética/Integridad.** Solución y respuesta a las denuncias o reclamaciones de 2016, incluyendo los litigios por temática laboral.
- **Transparencia.** Reporte de aspectos no financieros en la memoria anual de Lar España de 2016.
- **Gestión de Riesgos:** Realización de *ESDD (Enviromental and Social Due Diligence)* en las distintas fases del modelo de negocio. Además, se ha identificado el número de riesgos relevantes y sus potenciales consecuencias, incluyendo los derivados del cambio climático.

c) Capital Social

El talento de las personas es la base del modelo económico y el valor empresarial.

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

d) Activos *(portfolio)*

Bienes inmobiliarios que impactan positivamente en el entorno urbano y generan una alta rentabilidad a nuestros accionistas e inversores.

- **Estrategia de sostenibilidad.** El 100% de los activos inmobiliarios donde Lar España tiene plena capacidad de gestión, tienen implementadas acciones de sostenibilidad ambientales y/o sociales. Del total del *portfolio*, en 2016 se auditaron en accesibilidad 6 activos, el **23%**. En la actualidad, abril 2017, se han auditado ya 18 de los 26 activos de Lar España, el **69%** de la cartera.
- **Certificación de sostenibilidad.** Más del 72% de los actuales activos inmobiliarios de Lar España están en proceso de certificarse en BREEAM®, así como todos los activos (el 100%) cuentan con una certificación energética.
- **Innovación para liderar la agenda ambiental.** Inversión en innovación. Centros de formación e investigación con los que se colabora. Uso de TICs, programas de gestión, utilización de filtros innovadores, entre otras actuaciones.

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

Entorno
Entendido como el medio ambiente físico y activo que impacta directamente en nuestro retorno financiero y genera valor a la empresa.

Gobierno Corporativo
Modelo de negocio que busca un impacto positivo ambiental y social, además de tener un retorno financiero, solventando las presiones derivadas de la actividad ecónomica.

Capital social
El talento y las personas, base del modelo económico y valor empresarial.

Activos
Bienes inmobiliarios que impactan positivamente en el entorno urbano y generan una alta rentabilidad a nuestros accionistas e inversores.

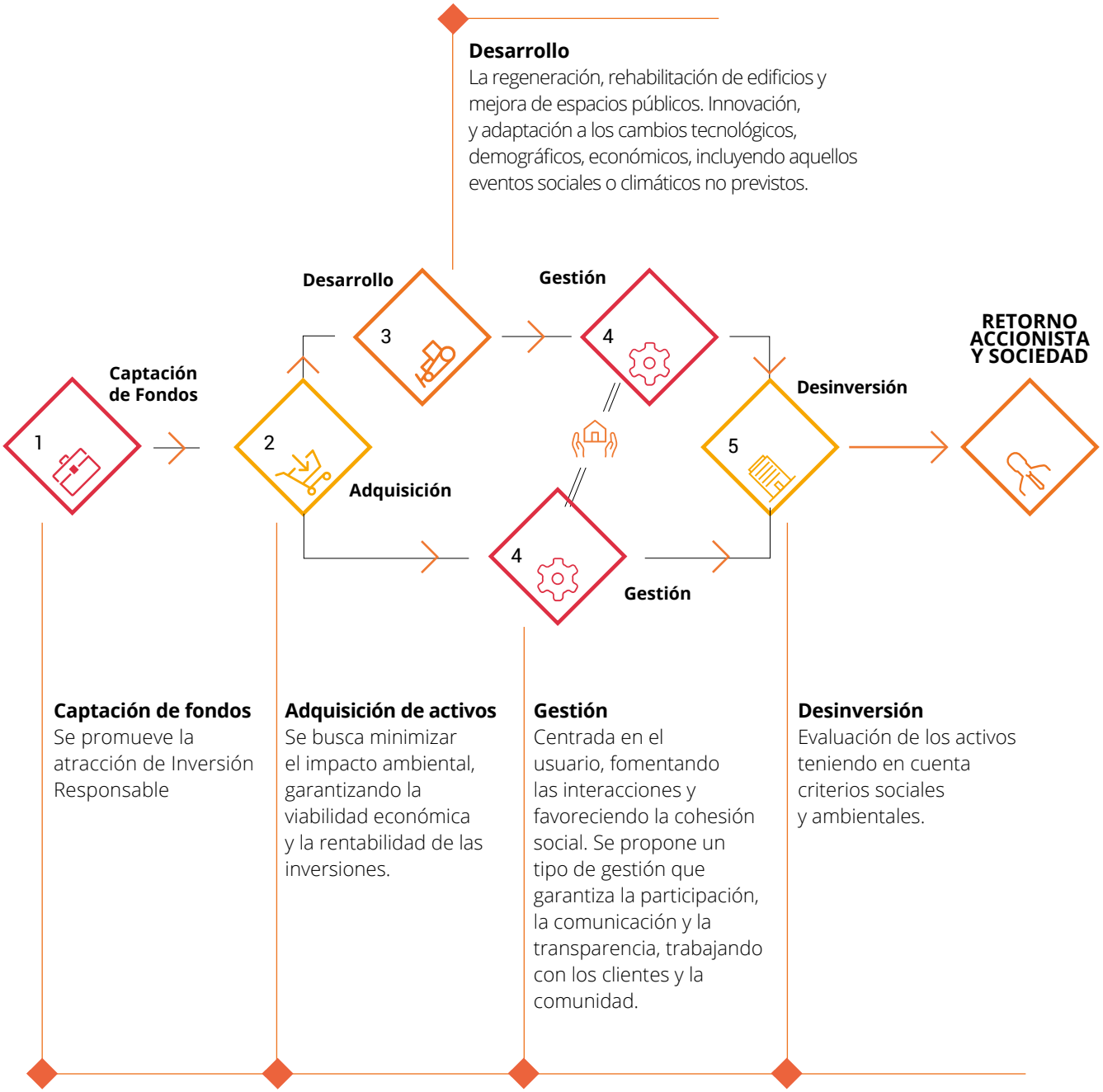
Además, de forma transversal, la construcción del valor compartido se basa en:

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

Modelo de negocio responsable

El modelo de negocio de Lar España, así como su actividad económica, es ayudar a afrontar desafíos sociales y ambientales. ***"Hacer negocios mejor"*** no sólo produce mejores retornos para los inversores, sino que agrega valor real a la sociedad en la que opera.

Construyendo Valor Compartido a lo largo de todas las fases del modelo de negocio



5.2 Grupos de interés

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

Como actores implicados en el desarrollo de la estrategia en Responsabilidad Social Corporativa de la SOCIMI, Lar España ha identificado y analizado a sus **principales grupos de interés**, tanto internos como externos, para dar una respuesta alineada a sus necesidades y expectativas.

En este sentido, se ha evaluado de qué forma la actividad de la empresa puede interferir con los objetivos de sus grupos de interés. De esta forma, Lar España puede conocer las áreas temáticas más relevantes dentro de las líneas de actuación de la **Responsabilidad Social Corporativa**.

Los grupos de interés se definen como todos aquellos colectivos implicados, directa o indirectamente, en el desarrollo de la actividad empresarial, y que por lo tanto, también tienen la capacidad de influir en ella.

En respuesta a las expectativas del sector, protagonizadas por la transparencia e inclusión de los grupos de interés en los procesos de toma de decisiones, Lar España considera imprescindible:

- **Comunicar** las actividades de la compañía, así como el impacto medioambiental y social derivado de su ejercicio.
- Promover un **diálogo bidireccional** en estándares internacionales para optimizar la gestión de su impacto en todas las fases del modelo de negocio, incluyendo el canal de denuncia.
- Realizar un **análisis de materialidad** para identificar y priorizar las cuestiones clave en materia de sostenibilidad, con el fin de posteriormente incorporarlos en la estrategia, visión y objetivos de la compañía.

Análisis de los principales aspectos ambientales y sociales para cada grupo de interés identificado

Con el objetivo de adaptar en mayor medida la estrategia de sostenibilidad a las expectativas de sus grupos de interés, en 2016 Lar España llevó a cabo un análisis específico de las **necesidades ambientales y sociales para cada colectivo.** Para la identificación y clasificación de sus grupos de interés, se diferenciaron dos dimensiones:

- Interna, que afecta directamente a los empleados de Lar España.
- Externa, cuya calificación se muestra a continuación dividida en tres categorías: económica, ambiental y social.

Económica

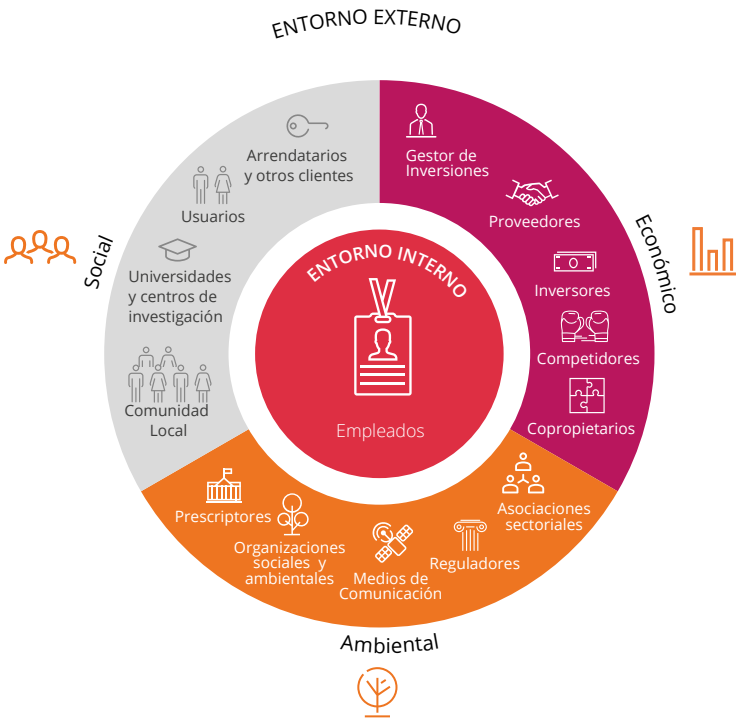
- Gestor de inversiones
- Proveedores
- Inversores
- Competidores
- Copropietarios/*Partners*

Ambiental

- Prescriptores
- Organizaciones sociales y ambientales
- Medios de comunicación
- Reguladores
- Asociaciones sectoriales

Social

- Universidades y centros de investigación
- Comunidad local
- Usuarios
- Arrendatarios y clientes



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

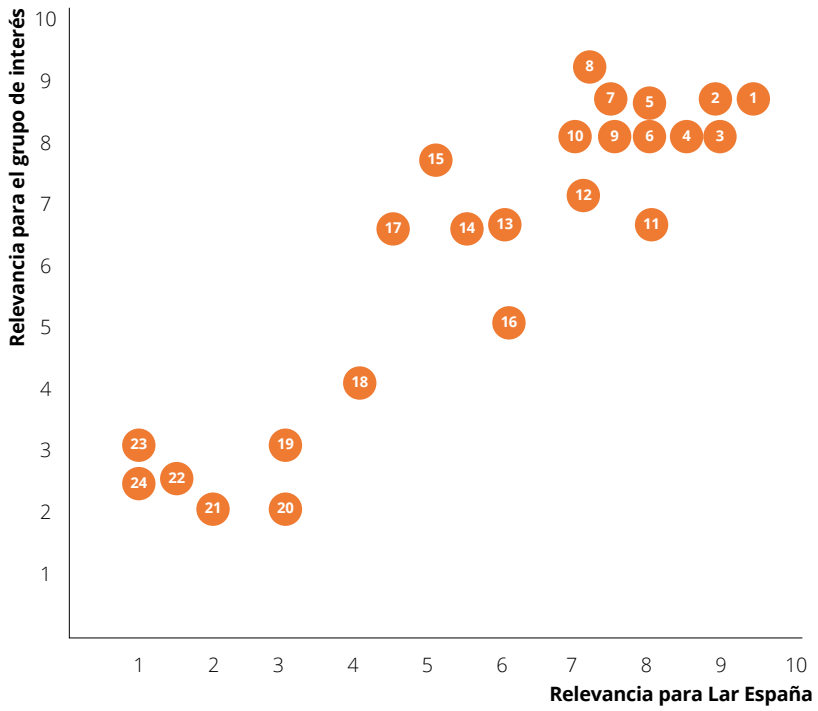
ECONÓMICOS	**Gestor de Inversiones**	• Buen Gobierno y Transparencia • Ética y cumplimiento • Gestión de riesgos
	Proveedores	• Transparencia en relaciones comerciales • Gestión de riesgos
	Inversores (incluye accionistas, bancos y analistas de inversiones)	• Buen Gobierno y Transparencia • Ética y cumplimiento • Anticorrupción y blanqueo de capitales • Gestión de riesgos • Inversión en RSC • Inversión responsable
	Competidores	• Buen Gobierno y Transparencia • Certificación de edificios • Accesibilidad y conectividad • Relación con la comunidad local y fomento de empleo • Empleo: retención de talento y formación
	Copropietarios y *partners*	• Transparencia en las relaciones comerciales • Gestión de riesgos • Relación con la comunidad y fomento de empleo local • Inversión en RSC
AMBIENTAL	**Prescriptores**	• Buen Gobierno y Transparencia • Anticorrupción y blanqueo de capitales • Gestión del impacto • Inversión en RSC • Inversión responsable
	Organizaciones sociales y ambientales	• Cooperación con otras entidades y empresas para la promoción del ***knowledge sharing*** • Certificación de edificios
	Medios de comunicación	• Relación con la comunidad local y fomento de empleo local • Sostenibilidad de los productos, eslóganes y campañas • Transparencia en las relaciones comerciales
	Reguladores	• Reporte de información de RSC estandarizada • Buen Gobierno y Transparencia • Ética e Integridad • Gestión del impacto • Relación con inquilinos y comunidades • Accesibilidad y conectividad • Resiliencia urbana • Rehabilitación y conservación de inmuebles
	Asociaciones sectoriales	• Reporte de información RSC estandarizada • Cooperación con otras empresas para la promoción del *knowledge sharing*

SOCIAL	**Universidades y Centros de Investigación**	• Reporte de información RSC estandarizada • Cooperación con otras empresas para la promoción del *knowledge sharing*
SOCIAL	**Comunidad Local**	• Gestión del impacto • Canales de comunicación bidireccional • Relación con la comunidad y fomento de empleo local • Creación de valor compartido
SOCIAL	**Usuarios**	• Conectividad y Accesibilidad • Gestión de inmuebles eco-eficientes • Entorno seguro y saludable • Modernidad y diseño • Nuevas experiencias y servicios
SOCIAL	**Arrendatarios y Clientes**	• Transparencia en las relaciones comerciales • Entorno seguro y saludable • Conectividad y Accesibilidad • Gestión de inmuebles eco-eficientes • Modernidad y diseño • Nuevas experiencias y servicios: innovación tecnológica
ENTORNO INTERNO	**Empleados**	• Retención de talento y formación • Igualdad de oportunidades y no discriminación • Entorno seguro y saludable • Conciliación laboral • Política retributiva transparente • Ética, integridad y cumplimiento

A partir del análisis de los aspectos materiales identificados por los principales grupos de interés y de la importancia que cada uno de ellos le otorga, se ha elaborado la **Matriz de Materialidad para Lar España.**

Así, se muestran visualmente los aspectos materiales ambientales y sociales que están siendo priorizados e incluidos en la estrategia de sostenibilidad, que actualmente se está elaborando junto con el **Plan Director de Responsabilidad Social Corporativa.**

Matriz de materialidad



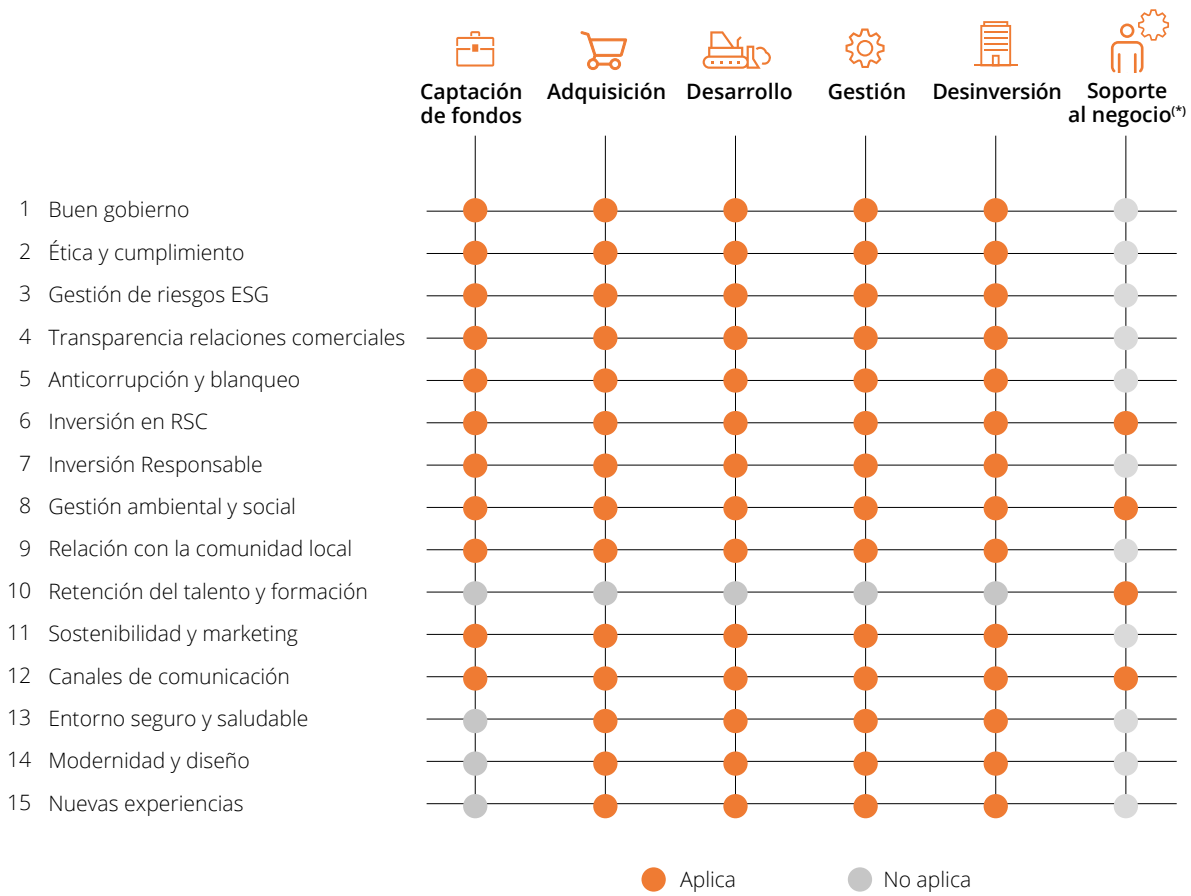
1 Buen Gobierno
2 Ética y cumplimineto
3 Gestión de Riesgos ESG
4 Transparencia en relaciones comerciales
5 Anticorrupción y blanqueo de capitales
6 Inversión en RSC
7 Inversión Responsable
8 Gestión ambiental y social
9 Relación comunidad y empleo local
10 Retención de talento y formación
11 Sostenibilidad en el marketing de productos
12 Canales de comunicación con la comunidad local
13 Entorno seguro y saludable
14 Modernidad y diseño
15 Nuevas experiencias y servicios
16 Cooperación con otras entidades
17 Trato con los inquilinos de propiedades
18 Acceso y conectividad
19 Residencia urbana
20 Rehabilitación y conservación
21 Reporte RSC estandarizado
22 Igualdad de oportunidades y/o discriminación
23 Conciliación laboral
24 Política retributiva y transparente

La prioridad de cada uno de los aspectos en la **matriz de materialidad** se puede determinar a partir de su posicionamiento.

Siguiendo la metodología del GRI4, los aspectos materiales son aquellos que se sitúan en el cuadrante superior derecho en la matriz, y que a su vez han obtenido una puntuación superior o igual a 6 en ambas variables analizadas:

- El nivel de importancia para cada grupo de interés.
- La relevancia para la compañía.

A continuación se muestran los aspectos materiales ambientales y sociales más relevantes para Lar España para cada fase del modelo de negocio de la corporación. Todos estos aspectos son recogidos y desarrollados en el **Plan Director de Responsabilidad Social Corporativa**, donde se establecen medidas y objetivos a corto, medio y largo plazo para la implementación de las mismas.



(*) Soporte al negocio se refiere a las funciones de coordinación y desarrollo de las distintas fases del modelo de negocio llevadas a cabo internamente por la compañía, es decir, por los empleados.

Nota: Los aspectos materiales aquí presentados han sido ordenados por orden descendente según la variable Importancia para Lar España. En aquellos casos donde para más de un aspecto se ha obtenido el mismo valor, se ha tenido en cuenta la variable Importancia del aspecto para los grupos de interés.

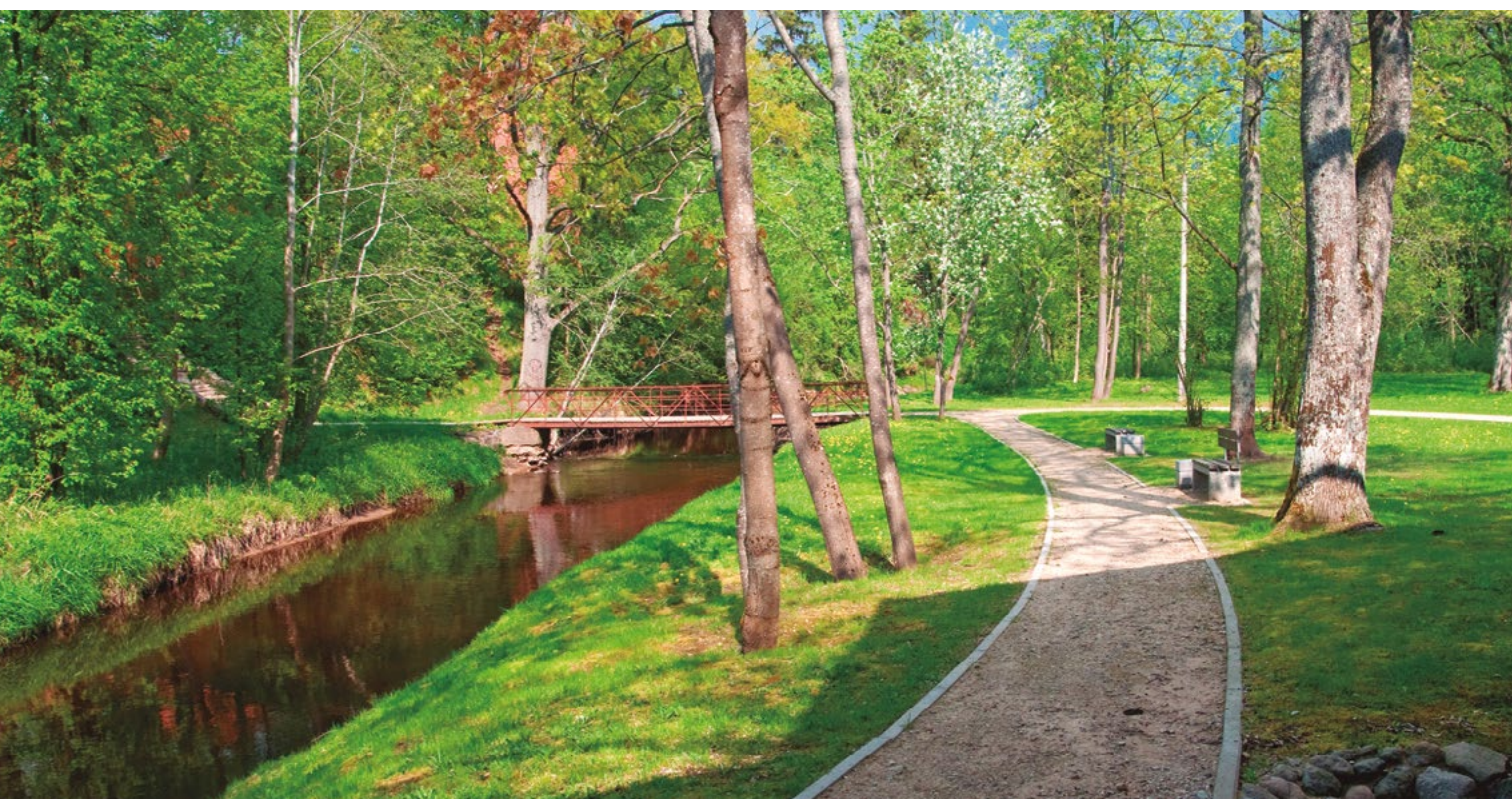
5.3 Gestión responsable de activos

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

Durante 2016 Lar España ha avanzado proactivamente en sus compromisos adquiridos al asumir sus **políticas de RSC** y, en particular, en las referidas al campo de la **sostenibilidad**.

Con el objetivo de liderar iniciativas para mejorar las condiciones ambientales y el impacto positivo en los grupos de interés relacionados con su actividad, el **Plan Director de RSC** definirá muchas de las acciones a adoptar de acuerdo con la visión de su papel dentro de la sociedad en línea con los *"Environmental Sustainability Principles for the Real Estate Industry"* establecidos en enero de 2016 en el *World Economic Forum.*

En este sentido el Plan Director de RSC articulará las metas y programas que permitirán avanzar a Lar España en la mejora continua de su actividad inmobiliaria; se identificará la adhesión a los mejores estándares inmobiliarios así como divulgación de las actuaciones en materia de sostenibilidad planificadas e implementadas y se realizará un seguimiento del desempeño ambiental de todos los activos para evaluar la huella ecológica y exposición a riesgos naturales, regulación e impactos económicos derivados del cambio climático en todas las fases del modelo de negocio.



Acciones ambientales

Entre su base de arrendatarios sólida y diversificada, Lar España promueve medidas de **certificación en sostenibilidad**, impulsando el **uso de nuevas tecnologías para la mejora de la calidad y gestión ambiental.**

Lar España aplica este enfoque en su *portfolio* en función de las características de cada tipo de activo.

a) Acciones ambientales en los centros comerciales

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

Agua

- Riego: sistemas eficientes y reutilización de aguas residuales depuradas
- Aseos y zonas comunes: instalaciones de bajo consumo
- Climatización: control del llenado de la instalación

Acciones ambientales adicionales

- Trigeneración para ACS, calefacción y climatización
- Emplazamiento accesible: transporte público, bicicletas municipales
- Parking para coches eléctricos y puntos de recarga
- Gestión de residuos

Electricidad

- Negociación de potencias y tarifas
- Alumbrado: sensores de luz y tecnología LED
- Climatización: sistemas *free-cooling*
- Sistematización de procesos: BMS y Scada
- Producción: instalación de paneles solares fotovoltaicos

Gas/gasoil

- Reguladores electrónicos en las calderas de gas
- Aprovechamiento del calor residual y empleo de combustibles ecológicos
- Primera fase para la instalación de placas solares para Agua Caliente Sanitaria (ACS)

as termas centro comercial

Electricidad	• **Tarifas Eléctricas:** Dependiendo del tipo de consumo Tarifa Fija o Pool. Proviene al 100% de energía renovable. • **Alumbrado:** Instalación de sensores de luz, división de circuitos para una mayor eficiencia, sustitución de luminarias por sistemas más eficientes, instalación de sensores de movimiento para el encendido, aprovechamiento de luz natural. • **Climatización:** Instalación de *free-cooling* en climatizadores, instalación de variadores de frecuencia en bombas, apertura de aireadores, instalación de cortinas de aire, subida de consignas a 26ºc. • **Sistemas:** Instalación de variadores en rampas, montacargas y ascensores, sensores de presencia en sistemas verticales, mejorar los sistemas de gestión.
Agua	• **Sistemas de riego:** Control del consumo de agua para jardinería, sistemas de riego eficientes, uso de plantas autóctonas (tienen menos necesidades), reutilización de aguas residuales depuradas, etc. • **Aseos y Zonas Comunes:** Reducción de la presión de trabajo de las bombas, sustitución de cartuchos fluxores, grifos con sensores de presencia, instalación de contadores en diferentes zonas, etc.
Gas/ Gasoil	• **Calderas:** Sustitución de quemadores, aprovechamiento de calor residual de otras instalaciones, uso de placas térmicas, uso de combustibles ecológicos, etc. • **Placas solares térmicas:** Instalación de placas solares térmicas para la producción de agua caliente (agua caliente sanitaria y agua caliente para calefacción).
Acciones ambientales	• **Transporte público, bicicletas municipales y aparcamientos:** Se prevé fomentar transporte público, por el momento no se ha adoptado ningún acuerdo. • **Trigeneración:** se incorpora al proceso un sistema de absorción (de calor) que permite obtener frío a partir de una fuente de calor (dicho calor proveniente de la cogeneración). Durante el invierno se usa el calor para ACS y calefacción, y en verano, permite generar frío para climatización.

PORTAL DE LaMarina CENTRO COMERCIAL

Electricidad	• **Tarifas Eléctricas:** Tarifa a precio fijo durante todo el año. Proviene al 100% de energía renovable. • **Alumbrado:** Instalación de sensores de movimiento en pasillos de emergencia, división de circuitos para una mayor eficiencia, sustitución de luminarias por tecnologías más eficientes (LED), ajustes en horarios para aprovechamiento de iluminación natural, etc. • **Climatización:** Instalación de cortinas de aire, modificación de consignas de temperatura (min. 26º en verano y máx. 22º invierno), mejora del funcionamiento de torres de refrigeración, sustitución de enfriadora por una más eficiente en julio 2016, etc. • **Sistemas:** En el sistema de gestión (BMS), reprogramación del funcionamiento del *free-cooling* y aumento de vías y horarios. Reparaciones y ajustes en Baterías de Condensadores de reactiva. Instalación de secamanos de chorro de aire.
Agua	• **Sistemas de riego:** No existe sistema de riego en el centro. • **Aseos y Zonas Comunes:** Reducción de la presión de trabajo de las bombas, sustitución de grifos temporizados por otros más eficientes, reajustes de nivel de descarga de fluxores, etc.
Gas/ Gasoil	• **Calderas:** Aunque tenemos calderas instaladas para el agua de condensación de las torres, su funcionamiento es prácticamente nulo. • **Grupo electrógeno y Bombas PCI:** Modificación de preventivos para reducción del gasto de gasoil.
Acciones ambientales	• Acuerdo previsto en 2017 con autoridades para instalar **Transporte Público.** • **Aparcamiento bicicletas:** tanto en el parking exterior como en el subterráneo. • **Plazas ecológicas:** Pendiente realizar estudio de vehículos eléctricos en la Comarca de la Marina para instalar plazas ecológicas. • **Trigeneración:** se incorpora al proceso un sistema de absorción (de calor) que permite obtener frío a partir de una fuente de calor (dicho calor proveniente de la cogeneración). Durante el invierno se usa el calor para ACS y calefacción, y en verano, permite generar frío para climatización.

Electricidad

- **Tarifas Eléctricas:** En 2015 se negoció con Gas Natural una disminución del término fijo de potencia. Ahorro mensual de aproximadamente el 30 %.

- **Alumbrado:**

- Sustitución de luminarias y lámparas por LED con nuevos falsos techos.
- La iluminación de las distintas zonas del Centro está separada en diferentes circuitos, de forma que se van encendiendo secuencialmente según sea necesario.
- El proceso de encendido y apagado de las luces está automatizado mediante un BMS que apaga y enciende según horarios e iluminación natural.
- Puntos específicos de alumbrado en parking, sin necesidad de iluminar la totalidad.
- Todas las tareas de limpieza y mantenimiento siempre en horario diurno.
- Los cristales y difusores de las luminarias se limpian regularmente para que no disminuya su rendimiento.

- **Sistemas:**

- Instalación de variadores en rampas, montacargas y ascensores, sensores de presencia en sistemas verticales y mejoras en los sistemas de gestión (BMS).
- Control diario de contadores para detectar posibles aumentos no deseados del consumo
- Secamanos eficientes de alta velocidad con sensores de presencia en aseos.

- **Climatización:**

- Se utiliza el free-cooling, así como el paro de máquinas en épocas concretas en las que no es necesario.
- Existen cortinas de aire en las entradas para impedir que entre el aire del exterior.
- Se revisan los termostatos (26ºC en verano y 21ºC en invierno) diariamente para no gastar innecesariamente.

Agua

- Control diario de consumos para detectar fugas.
- Se dispone de sistema de riego de los jardines, programado según las diferentes épocas y necesidades de cada momento.
- Pulsadores temporizados en grifos.
- Ajuste de capacidad en los tanques de inodoros para consumir menos agua.
- Comprobación diaria de los aseos por parte del departamento de seguridad y mantenimiento para detectar fugas, así como grifos y pulsadores atascados.

Gas/ Gasoil

- N/A (no hay instalación de gas natural ni gasoil).

Acciones ambientales

- **Transporte Público:** Las paradas de autobuses están situadas a 5 minutos andando. La frecuencia de los autobuses es de 5-10 min. La estación de tren de cercanías (RENFE) está situada a 10 minutos del C.C. andando.
- **Bicicleta municipal:** Se está buscando acuerdo con el Ayuntamiento para instalar parking de bicis municipales.
- **Parking bicis y coches eléctricos:** Se dispone de aparcamientos reservados para bicicletas en los jardines de C.C. y parking para vehículos eléctricos con punto de carga.
- **Trigeneración:** se incorpora al proceso un sistema de absorción (de calor) que permite obtener frío a partir de una fuente de calor (dicho calor proveniente de la cogeneración). Durante el invierno se usa el calor para ACS y calefacción, y en verano, permite generar frío para climatización.

- **Otras Acciones:**

- Papeleras de reciclaje (plástico / cartón) para clientes.
- Día del planeta: Colaboración apagando luces de fachada.
- 5,11% ahorro en consumo Kw.
- Reciclaje de cartón (110tn) Plástico, madera y otros (36tn).
- Reciclaje de lámparas, plástico y madera.
- Reciclaje de pilas clientes.

Electricidad

- **Tarifas Eléctricas:** Ahorro de un 7,2% en la factura total logrando que además esa energía sea 100% verde.

- **Alumbrado:**
  - Cambio de los fluorescentes del parking planta baja por luminarias LED en julio de 2016.
  - Iluminación de las zonas en tres circuitos distintos de forma que se van encendiendo secuencialmente según se vaya necesitando.
  - En algunas zonas en las que hay demasiada iluminación no se utilizan todas las luminarias de la zona.
  - Luz de emergencia permanente en parking para no encender luz normal durante las rondas.
  - Todas las tareas de limpieza y mantenimiento siempre en horario diurno.
  - Apagado automático por inactividad en luces de cabinas de ascensores y montacargas.

- **Climatización:**
  - Monitorización constante de las temperaturas del centro comercial, free cooling. Existen cortinas de aire en las entradas para impedir que entre el aire del exterior.
  - Revisión y cambio diario de las consignas y horarios de la climatización para conseguir la mayor confortabilidad posible con el mínimo gasto energético.

- **Sistemas:**
  - Las bombas de climatización y agua sanitaria cuentan con variadores que hacen que el gasto eléctrico se adecue a la demanda además de evitar picos en los arranques.
  - Sistema BMS que apaga y enciende según horarios y luz natural.
  - Los ascensores, montacargas, rampas y escaleras cuentan con variadores y detectores de uso.
  - Un CTs de los 3 existentes en el centro de transformación permanece parado y se rota cada año.
  - Los montacargas están programados durante la inactividad para que vayan uno a la planta más alta y el otro a la más baja, evitando así innecesarias llamadas.
  - La maquinaria de limpieza adaptada a las dimensiones de las zonas minimizando pasadas ahorrando tiempo de personal y energía de recarga de baterías.
  - Control diario de contadores para detectar posibles aumentos no deseados del consumo.
  - El sistema Scada mide los consumos en cada cuadro eléctrico, detectando disfunciones y ayudando a minimizar el consumo.
  - Se revisa periódicamente la potencia contratada para irla reduciendo según se va bajando el consumo en el C.C.
  - Secamanos de alta potencia en baños con detector de presencia que hace que solo funcionen cuando es necesario.

- **Producción de electricidad:** Se produce electricidad sin autoconsumo. Se vierte 100% a la red.

Agua

- **Climatización:** Las torres de refrigeración cuentan con purgadores automáticos para que solo se desagüe el agua realmente necesaria.
- **Sistemas de riego:** El riego del jardín es gobernado por un programador para conseguir regar la cantidad deseada en el momento de mayor absorción del suelo. El sistema tiene un pluviómetro que corta el riego en caso de lluvia.
- **Aseos y Zonas Comunes:** Los grifos de los aseos se activan mediante sensores de presencia haciendo que solo salga agua cuando es necesario.
- **Perlizadores** en grifos aumentando velocidad del agua y dando sensación de mayor caudal con un consumo menor.
  - La capacidad de los tanques de los inodoros se ha ajustado de forma reduciendo el gasto de agua.
  - Comprobación diaria de los baños por parte seguridad para detectar fugas, así como grifos y pulsadores atascados.

Gas/ Gasoil

- Ahorro de un 19,7% en la factura total en el último año por acuerdo con empresa.
- Existen dos calderas de gas natural con un rendimiento del 93,8 % con quemadores modulantes que a través de un regulador electrónico, adaptan su potencia en cada momento.
- Se está estudiando con la Junta de CyL conectarse a la red de biomasa de Ponferrada.

el Rosal	Acciones ambientales	• **Transporte público:** Estación de autobuses a 5 minutos andando, a ella llegan autobuses de toda el área secundaria y terciaria. Frecuencia 15min • **Bicicletas municipales:** Punto de intercambio de bicicletas municipales en el jardín del C.C. • **Aparcamiento preferente**: En el parking tenemos plazas preferentes para vehículos usados por más de dos personas y para bicicletas en parking, jardines y dentro del propio C.C. • **Trigeneración:** Se incorpora al proceso un sistema de absorción (de calor) que permite obtener frío a partir de una fuente de calor (dicho calor proveniente de la cogeneración). Durante el invierno se usa el calor para ACS y calefacción, y en verano, permite generar frío para climatización. • **La Hora del Planeta:** Se lleva a cabo una vez al año.
albacenter	Electricidad	• **Tarifas Eléctricas:** En el 2016 se negociaron los contratos de electricidad obteniendo una mejora del 1,9 % en el coste de la energía, ahorro del 7,05% respecto del 2015. Para el 2017, mejora de un 10,1% en el coste de la energía. La energía eléctrica consumida por Albacenter proviene a 100% de energía renovable. • **Alumbrado:** Instalación de sensores de luz, división de circuitos para una mayor eficiencia, sustitución de luminarias por sistemas más eficientes, instalación de sensores de movimiento para el encendido, aprovechamiento de luz natural. • **Climatización:** Instalación de *free-cooling* en climatizadores, instalación de variadores de frecuencia en bombas, apertura de aireadores y puertas exteriores, instalación de cortinas de aire, subida de consignas a 26ºC, cambio de posición de los retornos de aire. • **Sistemas**: Instalación de variadores en rampas, montacargas y ascensores, sensores de presencia en sistemas verticales, mejorar los sistemas de gestión (BMS). • **Producción de electricidad:** se produce electricidad sin autoconsumo. Se vierte 100% a la red.
	Agua	• **Aseos y Zonas Comunes:** grifos con sensores de presencia. • **Torres de refrigeración:** instalación de contadores en diferentes zonas, para llevar un control más exhaustivo del consumo.
	Gas/ Gasoil	• **Calderas:** Mantenimiento exhaustivo para mantener la caldera al máximo rendimiento, además están integradas en el sistema de gestión, para un consumo más eficiente. Se está realizando un estudio para el cambio de tecnología más eficiente.
	Acciones ambientales	• **Transporte público:** Existen cinco paradas de autobús en el entorno. • **Alquiler de bicicletas municipales:** En conversaciones con la Concejala del Ayuntamiento para la implantación de un punto de alquiler / préstamo para fomentar el uso de estos medios entre nuestros clientes. • **Plazas ecológicas:** Tenemos un punto de aparcabicis en el parking exterior y otro de parking para vehículos eléctricos con punto de carga en el parking subterráneo. • **Trigeneración:** Se incorpora al proceso un sistema de absorción (de calor) que permite obtener frío a partir de una fuente de calor (dicho calor proveniente de la cogeneración). Durante el invierno se usa el calor para ACS y calefacción, y en verano, permite generar frío para climatización. • **Certificado de Redención de Garantías de Origen Renovable:** Es un certificado expedido por la CNMC donde se certifica que toda la energía consumida, por un punto de suministro concreto, ha sido de procedencia de EERR. • **Parking guiado:** El parking guiado es una señalización luminosa de plazas libres y ocupadas a través del Sistema de Guiado de Vehículos (SGV), facilita la movilidad dentro del aparcamiento, evitando desplazamientos innecesarios y contribuyendo a la reducción de las emisiones de CO_2.

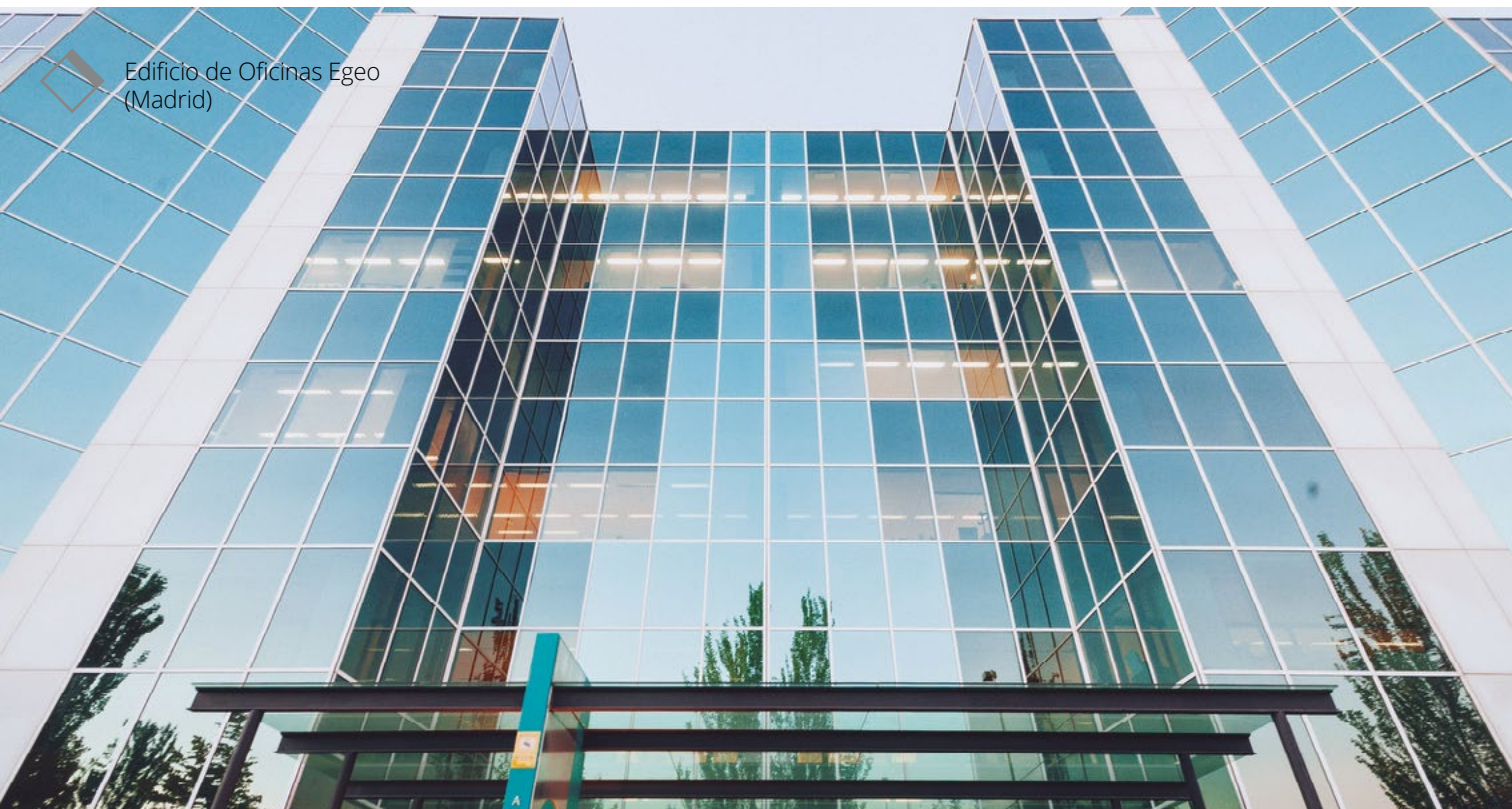
Electricidad	• **Tarifa Eléctrica:** En el año 2016, la reducción de las potencias contratadas supuso un ahorro de 15.000 € y la estimación de ajustes para 2017 supondrá un ahorro adicional de 4.100 €. Desde el año 2016, la energía eléctrica consumida proviene al 100% de energía renovable. • **Alumbrado:** Instalación de sensores (luz y presencia), reestructuración de circuitos de iluminación en plantas, sustitución de luminarias por sistemas más eficientes (LED), aprovechamiento de luz natural, gestión del tiempo de funcionamiento, programación de actuaciones dentro del mantenimiento preventivo, etc. • **Climatización:** Optimización del % de encendido de enfriadoras de agua, gestión de horarios de funcionamiento en producción (frío y calor), revisión y seguimiento de consignas de temperatura, *free-cooling* en climatizadores, cortinas de aire en puertas exteriores, propuesta de distribución de aire en climatización, etc. • **Sistemas:** Sustitución del actual sistema de control de energía térmica, propuestas de mejora en base a metrología y gestión de consumos eléctricos secundarios con conexión a BMS, control de climatizadores, etc.
Agua	• **Sistemas de riego:** Se realiza un seguimiento diario de consumos. Revisión del estado de aspersores y nueva propuesta de instalación de sondas de humedad para la reducción de tiempos de funcionamiento por zonas. • **Aseos y Zonas Comunes:** Reducción de caudal en grifería de aseos, prueba mediante instalación urinarios secos en núcleo de moda y colocación de contadores independientes para control de consumos por circuito. • **Agua de climatización:** Para controlar el consumo innecesario de agua en el circuito de calor, se realiza un control manual del llenado automático de la instalación.
Gas/ Gasoil	• **Calderas:** Con el fin de controlar el correcto funcionamiento de la instalación, durante el periodo de encendido de las calderas, se realizan análisis mensuales de las emisiones. Se mantiene cerrado el anillo de calor de la planta de moda puesto que no existe demanda por parte de los locales durante todo el año.
Acciones ambientales	• **Transporte público:** Parada de autobús en los accesos para fomentar el uso de este tipo de transporte entre sus clientes. • **Plazas para bicicletas:** En los principales accesos de la cubierta ajardinada, existen dos zonas de plazas de aparcamiento para bicicletas. • **Plazas ecológicas:** Existen propuestas para la creación de plazas con puntos de recarga para vehículos eléctricos. • **Trigeneración:** Se incorpora al proceso un sistema de absorción (de calor) que permite obtener frío a partir de una fuente de calor (dicho calor proveniente de la cogeneración). Durante el invierno se usa el calor para ACS y calefacción, y en verano, permite generar frío para climatización. • **Política de sostenibilidad** con las contratas basada en los procedimientos establecidos en la norma UNE-EN ISO 14001.

b) Acciones ambientales en las oficinas:

En 2016 en los activos de oficinas de Lar España, principalmente, se implementaron medidas dirigidas a la reducción del consumo de electricidad y la optimización de la eficiencia energética.

A continuación, se especifican las principales medidas implementadas para cada activo:

Egeo	Electricidad	• **Alumbrado:** sustitución de luminarias por sistemas más eficientes (LED) en zonas comunes. • **Climatización:** Limpieza de conductos de climatización.
	Acciones ambientales	• Inicio de **certificación BREEAM®** en uso.
Eloy Gonzalo	Electricidad	• **Climatización:** Inicio de la renovación de instalaciones de climatización y aislamientos. Se llevará a cabo en 2017.
Arturo Soria	Electricidad	• **Alumbrado:** Sustitución de luminarias por sistemas más eficientes (LED) en garajes y zonas comunes. • **Climatización:** Realización de auditoría del sistema de climatización y limpieza de conductos de climatización.
Marcelo Spínola	Electricidad	• **Climatización:** Renovación de envolvente e instalaciones de climatización.
Joan Miró	Electricidad	• **Alumbrado:** instalación de detectores de presencia en iluminación de las escaleras de emergencia y en escaleras secundarias interiores.



Edificio de Oficinas Egeo (Madrid)

c) Acciones ambientales en los edificios residenciales:

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

Las medidas tomadas para reducir el **impacto sobre el medio ambiente** son las siguientes:

Desempeño ambiental 2016

Límites operativos y cobertura

a) Activos propiedad al 100% de Lar España

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

b) Activos de Lar España en régimen de copropiedad

En los casos de activos en régimen de copropiedad, cuatro centros comerciales, Lar España no tiene plena autoridad para introducir y aplicar sus políticas de sostenibilidad en áreas de propiedad compartida. Sin embargo, influye en la **adopción de medidas referentes a la sostenibilidad y eficiencia energética** de los activos en la medida de su participación e informa sobre su desempeño.

c) Activos de Lar España en proyecto o construcción

Lar España excluye del Informe de Desempeño ambiental los **desarrollos comerciales** en proyecto: centro comercial Palmas Altas (Sevilla) y parque comercial y de ocio en VidaNova Parc (Sagunto), el **desarrollo residencial** Lagasca 99 (Madrid) actualmente en construcción y el **edificio de oficinas** Cardenal Marcelo Spínola, cuyas obras han terminado recientemente y todavía no está en uso.

d) Activos de Lar España gestionados por los inquilinos

En las cinco naves logísticas y las tres medianas comerciales los inquilinos tienen sus **propios contratos de suministro de energía y agua. Además, gestionan directamente la recogida y el reciclaje de residuos.**

Lar España no puede, de momento, informar de su desempeño ambiental.

En el planteamiento del Plan Director se crearán canales fluidos de comunicación para recopilar información que permita diseñar estrategias de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad.

A **nivel corporativo**, Lar España se encuentra en **régimen de alquiler en dos plantas de un edificio de oficinas que no forma parte de su *portfolio*** (comparte su oficina con los empleados de su Gestor). Por tanto, las políticas medioambientales descritas solo pueden ser aplicadas de forma limitada. En este caso, se aportan estos datos como gasto corporativo, estando excluidos del cómputo del desempeño medioambiental de la compañía.

Metodología (toma de información)

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

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

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

El propietario da servicio de climatización y ventilación (HVAC) a los inquilinos. Para el cálculo de intensidades de consumo de energía y emisiones de CO_2 el consumo total de energía pagado por el propietario se imputa a la suma de la superficie de zonas comunes del edificio (ZCE) y la superficie privativa del inquilino (MI), medido según el estándar AEO (Asociación Española de Oficinas-2014).

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

$$\text{Intensidad de emisiones de } CO_2 = \frac{\text{Emisiones generadas por consumo pagado por el propietario}}{\text{Sup.elem.com.(ZCE)+Sup.elem.priv.(MI)}}$$

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

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

  Para el cálculo de intensidades de consumo de agua, energía y emisiones de CO_2, el consumo pagado por el propietario se imputa a la superficie de zonas comunes de los centros comerciales.

  Además, se considera el ratio de emisiones de GEI y la intensidad de consumo de energía y agua por visitante y año.

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

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

$$\text{Intensidad de emisiones de } CO_2 = \frac{\text{Emisiones generadas por consumo pagado por el propietario}}{\text{Superficies comunes}}$$

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

Cálculos del desempeño

El cálculo del desempeño ambiental de Lar España para 2016 se ha realizado en base a EPRA, teniendo en cuenta los límites operativos y cobertura así como la metodología de toma de información definidos anteriormente en el presente apartado.

A nivel de activos:

A continuación se muestran los cálculos de desempeño para:

a) Desempeño en consumo de energía

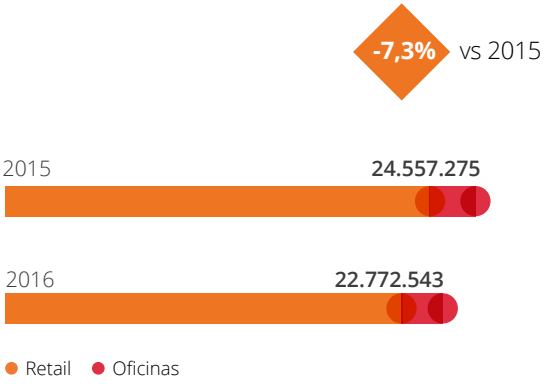
En 2016 el consumo global de los centros comerciales *(Retail)* y de las oficinas de Lar España ha disminuido en un **7,3%** para electricidad y en un **4,4%** para **gas** respecto al año 2015.

Medidas EPRA de Desempeño de Sostenibilidad				Activos de LAR España								
				TOTAL LAR			TOTAL LAR RETAIL			TOTAL LAR OFICINAS		
Código EPRA	Unidad de medida	Indicador		2015	2016	"Variación *Like for like*"	2015	2016	"Variación *Like for like*"	2015	2016	"Variación *Like for like*"
"Elec-Abs, Elec-LfL"	kWh	Electricidad	Consumo eléctrico procedente de energía no renovable	20.198.671	7.708.187	-61,8%	18.079.925	5.794.417	-68,0%	2.118.746	1.913.770	-9,7%
			Consumo eléctrico procedente de energía renovable	4.613.410	15.294.502	231,5%	4.613.410	15.294.502	231,5%	No data	No data	No data
			Consumo sub-medido a inquilinos	No Aplica			No Aplica			No Aplica		
			Producción de electricidad vertida a la red	254.806	230.146	-9,7%	254.806	230.146	-9,7%	0	0	0,0%
			Consumo eléctrico total propietario	24.557.275	22.772.543	-7,3%	22.438.529	20.585.773	-7,0%	2.118.746	1.913.770	-9,7%
"Fuels-Abs, Fuels-LfL"	kWh	Combustible	Consumo combustible total propietario	2.924.441	2.795.432	-4,4%	1.817.338	1.535.551	-15,5%	1.107.103	1.259.881	13,8%
Energy-Int	**kWh/m² /año**	**Intensidad de energía en los edificios por metro cuadrado**		**41,2**	**38,4**	**-7,0%**	**38,9**	**35,9**	**-7,7%**	**74,9**	**73,6**	**-1,6%**
		Número de activos aplicables		**14 de 18**			**10 de 13**			**4 de 5**		

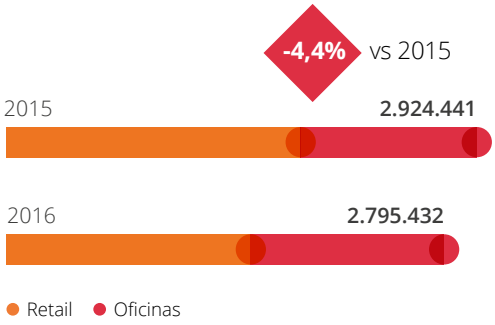
Nota: la superficie tomada en cuenta para el cálculo del indicador Energy-Int corresponde a la superficie de las zonas comunes para los centros comerciales y a la superficie de las zonas comunes y de las zonas privativas para las oficinas.

La **intensidad de energía** consumida por metros cuadrados ha bajado en torno a un **7%** en 2016, como resultado de los esfuerzos realizados por Lar España en 2016 para decrecer el consumo total de energía de su *portfolio*.

Cosumo de electricidad en kWh



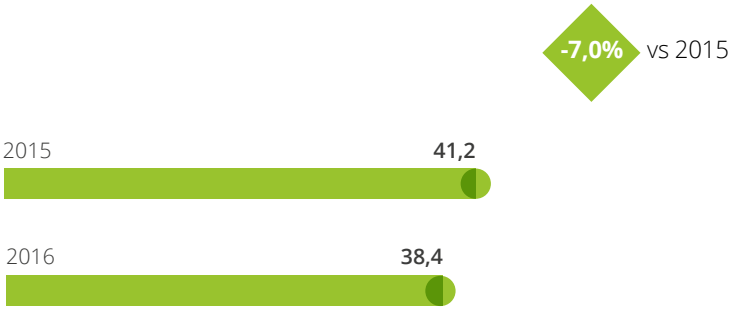
Consumo de gas en kWh



La **disminución del consumo de gas** en los centros comerciales compensa la subida del consumo en las oficinas. La evolución en oficinas puede explicarse porque el invierno en Madrid en 2016 has sido más frío que el del 2015.

Según fuentes del Ayuntamiento de Madrid donde se sitúan cuatro de los cinco edificios de oficinas, la temperatura media del 2016 ha sido casi un grado más baja que en 2015.

Variación en el consumo de energía en kWh/m²



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

Las **emisiones de gases de efecto invernadero** están calculadas por la multiplicación del consumo de energía por el factor de conversión de emisiones correspondiente definido por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo en 2014. Los factores utilizados para calcular las emisiones GEI de Lar son los siguientes:

- 0,372 kg eq CO_2 / kWh de electricidad
- 0,252 kg eq CO_2 / kWh de gas

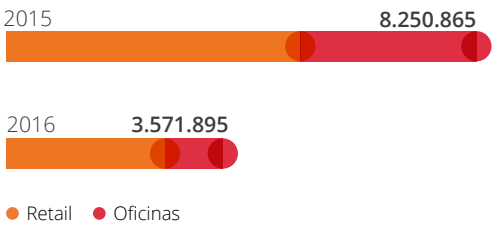
En 2016, Lar España ha consumido **electricidad procedente de energías renovables** en seis de sus centros comerciales (cuatro activos más que en 2015). Este incremento ha tenido como impacto positivo la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero del portfolio de Lar España en comparación con el año 2015.

Medidas EPRA de Desempeño de Sostenibilidad				Activos de LAR España								
				TOTAL LAR			TOTAL LAR RETAIL			TOTAL LAR OFICINAS		
Código EPRA	Unidad de medida	Indicador		2015	2016	"Variación *Like for like*"	2015	2016	"Variación *Like for like*"	2015	2016	"Variación *Like for like*"
"GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL"	kg eq CO_2	Emisiones directas	Scope 1 (combustible)	736.959	704.449	-4,4%	457.969	386.959	-15,5%	278.990	317.490	13,8%
"GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL"		Emisiones indirectas	Scope 2 (electricidad)	7.513.906	2.867.446	-61,8%	6.725.732	2.155.523	-68,0%	788.174	711.923	-9,7%
		Total	Scope 1 + 2	8.250.865	3.571.895	-56,7%	7.183.701	2.542.482	-64,6%	1.067.164	1.029.413	-3,5%
GHG-Int	**kg eq CO_2 /m² / año**	**Intensidad de emisiones por metro cuadrado**		**12,4**	**5,4**	**-56,7%**	**11,3**	**4,0**	**-64,6%**	**1,7**	**1,6**	**-3,5%**
		Número de activos aplicables		**14 de 18**			**10 de 13**			**4 de 5**		

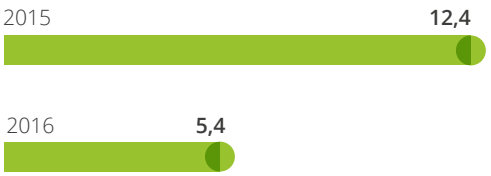
Nota: la superficie tomada en cuenta para el cálculo del indicador GHG-Int corresponde a la superficie de las zonas comunes para los centros comerciales y a la superficie de las zonas comunes y de las zonas privativas para las oficinas.

Por lo tanto, las **emisiones totales de los activos de Lar España han bajado** de 8.251 toneladas equivalentes de CO_2 en 2015 a 3.572 toneladas equivalentes de CO_2 en 2016, lo que supone una bajada de emisiones de más de la mitad **(56,7%).** La intensidad de emisiones generada por metros cuadrados de activo también ha disminuido el mismo porcentaje.

Emisiones GEI en kg eq CO_2/m^2



Variación en las emisiones GEI en kg eq CO_2/m^2



-56,7% vs 2015

c) Desempeño en el consumo de agua

El **consumo total de agua** de los activos de Lar España en 2016 ha subido un 2% en comparación a los consumos de 2015, lo que se traduce en un incremento de 5,7 litros por metro cuadrado de activos. Este incremento viene justificado porque el número de usuarios (visitas) de los centros comerciales se incrementó en 3 millones de personas en el año 2016 comparativamente al año 2015. El cálculo del consumo de agua por persona ha decrecido un 3,5% lo que refleja una mejora global del uso del agua en todos los activos del *portfolio* de Lar España.

Medidas EPRA de Desempeño de Sostenibilidad			**Activos de LAR España**								
			TOTAL LAR			**TOTAL LAR RETAIL**			**TOTAL LAR OFICINAS**		
Código EPRA	**Unidad de medida**	**Indicador**	**2015**	**2016**	**"Variación *Like for like*"**	**2015**	**2016**	**"Variación *Like for like*"**	**2015**	**2016**	**"Variación *Like for like*"**
Water-Abs, Water-LfL	m^3	Consumo de agua en zonas comunes	127.818	130.394	2,0%	99.330	102.472	3,2%	28.488	27.922	-2,0%
Water-Int	litros/m^2 /año	Intensidad del consumo de agua por metro cuadrado	201,3	205,4	2,0%	159,4	164,4	3,2%	2.445	2.396	-2,0%
	litros/ persona /año	Intensidad del consumo de agua por visitante para retail y por empleado para oficinas	2,55	2,46	-3,5%	1,98	1,93	-2,4%	12.225	11.383	-6,9%
		Número de activos aplicables	14 de 18			10 de 13			4 de 5		

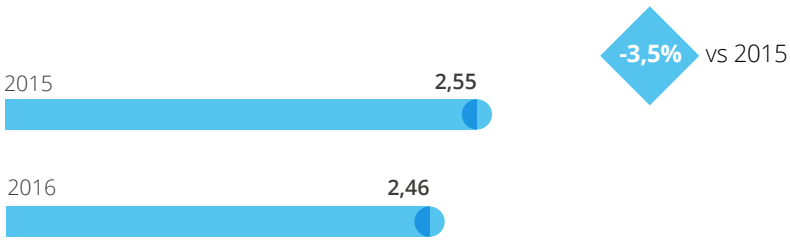
Notas:

- La superficie tomada en cuenta para el cálculo del indicador Water-Int por metro cuadrado corresponde a la superficie de las zonas comunes de los centros comerciales y de las oficinas.
- El número de empleados en las oficinas en 2015 se ha estimado al 95% de la cifra en 2016, lo que supone un incremento del mismo.

Consumo de agua en m³

Variación en el consumo de agua en litros/m³

Variación en el consumo de agua en litros/persona



d) Desempeño en la generación de residuos

Una gran parte de los **residuos generados por Lar España actualmente son reciclados.** Según los datos disponibles, los residuos reciclados corresponden a **45%** de los residuos generados en 2016.

Medidas EPRA de Desempeño de Sostenibilidad			Activos de LAR España								
			TOTAL LAR			TOTAL LAR RETAIL			TOTAL LAR OFICINAS		
Código EPRA	Unidad de medida	Indicador	2015	2016	"Variación *Like for like*"	2015	2016	"Variación *Like for like*"	2015	2016	"Variación *Like for like*"
Waste-Abs, Waste-LfL	kg	Generación de residuos	237.500	961.077	-	237.500	961.077	-	No data	No data	-
		Residuos reciclados	70%	45%	-	70%	45%	-	No data	No data	-
		Número de activos aplicables	1 de 18	3 de 18	-	1 de 13	3 de 13	-	0 de 5	0 de 5	-

Por falta de datos, no se pueden comparar los datos de 2015 y 2016 en la variación *Like for like* ya que en el 2016 tenemos datos para 3 centros y en el 2015 solo para uno. Sí que podemos comparar la variación del activo Megapark para el cual tenemos datos para los años 2015 y 2016. La variación ***Like for like* en residuos del centro Megapark ha bajado un 33% en el 2016**, lo que refleja una mejora importante.

A nivel corporativo:

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

Área de Impacto	Medidas EPRA de Desempeño de Sostenibilidad				LAR CORP OFICINA		
	Código EPRA	Unidad de medida	Indicador		2015 (1)	2016 (2) (*)	"Variación *Like for like*"
Energía	"Elec-Abs, Elec-LfL"	kWh	Electricidad	Consumo eléctrico procedente de energía no renovable	2.077	3.020	45,4%
				Consumo eléctrico procedente de energía renovable	No data	No data	No data
				Consumo sub-medido a inquilinos	No Aplica		
				Producción de electricidad vertida a la red	0	0	0,0%
				Consumo eléctrico total propietario	2.077	3.020	45,4%
	"Fuels-Abs, Fuels-LfL"	kWh	Combustible	Consumo combustible total propietario	0	0	0,0%
	Energy-Int	kWh/m² / año	Intensidad de energía en los edificios por metro cuadrado		41,8	39,2	-6,0%
Emisiones de Gases de Efecto Invernadero	"GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL"	kg eq CO_2	Emisiones directas	Scope 1 (combustible)	0	0	0,0%
	"GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL"		Emisiones indirectas	Scope 2 (electricidad)	772	1.123	45,4%
			Emisiones indirectas	Scope 3	No data	No data	No data
			Total	Scope 1 + 2	772	1.123	45,4%
	GHG-Int	kg eq CO_2/m² / año	Intensidad de emisiones por metro cuadrado		15,5	14,6	-6,0%
Agua	Water-Abs, Water-LfL	m³	Consumo de agua en zonas comunes		20,4	38,4	88,7%
	Water-Int	litros/m² / año	Intensidad del consumo de agua por metro cuadrado		0,4	0,5	22,0%
		litros/ persona / año	Intensidad del consumo de agua por visitante para retail y por empleado para oficinas		7	10	41,6%
Residuos	Waste-Abs, Waste-LfL	Kg	Generación de residuos		No data	No data	-
			Residuos reciclados		No data	No data	-

(*) Incluye consumo de agua y energía en obras de remodelación durante 2016.

(1) Datos para 3 empleados.

(2) Datos para 4 empleados.

Centro Comercial Albacenter
(Albacete)

Centro Comercial Megapark
(Bilbao)

5.4 Accesibilidad

Por medio de un diseño desde y para las personas, Lar España trabaja por alcanzar y mantener unos estándares elevados de accesibilidad que permitan el correcto y cómodo acceso de todas las personas, teniendo en cuenta las problemáticas existentes.

El objetivo de Lar España es alcanzar la certificación en ISO 21542 (Accesibilidad del Entorno Construido), y cumplir con la norma UNE-EN 17000, de Accesibilidad Universal, demostrando así su **compromiso por la integración.**

Con el fin de lograr el objetivo, durante el año 2016 se ha realizado un diagnóstico sobre las condiciones que tienen los activos, para establecer prioridades y el modo de intervenir en los edificios. De esta forma, se implementan las acciones destinadas a mejorar su accesibilidad, junto con aquellas encaminadas a **hacerlos más rentables, saludables, seguros y eficientes.**

Este diagnóstico ha sido desarrollado con la colaboración de **ILUNION Tecnología y Accesibilidad**, del Grupo ONCE y **AENOR** (Asociación Española de Normalización y Certificación), cuyas **auditorías de accesibilidad** reflejan el estado de cumplimiento de la normativa vigente y proponen las acciones necesarias para obtener **certificaciones de Accesibilidad Universal.** Estas auditorías informarán de tres niveles de acción:

1
Supresión de riesgos para los usuarios en el caso de que existieran carencias de accesibilidad en los edificios.

2
Cumplimiento de la normativa vigente en los edificios en proyecto y, mediante la adopción de ajustes razonables en los edificios en uso, la adaptación a esa normativa (CTE y otras disposiciones).

3
Evaluación de las posibilidades y coste de ser certificados mediante normas de Accesibilidad Universal, lo que supondría alcanzar la excelencia en este aspecto.

Durante 2017 se dispondrá de un diagnóstico valorado por cada uno de los activos para poder evaluar las posibilidades y el coste que supone alcanzar cada uno de estos tres niveles de accesibilidad.

La situación actual de cada una de las unidades de negocio en temas de accesibilidad es la siguiente:

- **Oficinas:** Durante 2016, **cuatro de los cinco activos del área de oficinas (80%) han sido auditados** (tres han sido analizados mediante auditorías de accesibilidad en su situación actual de uso: Arturo Soria, Joan Miró y Egeo y uno de ellos, Eloy Gonzalo, en fase de proyecto). Por último, Cardenal Marcelo Spínola, ha sido auditado una vez concluidas las obras de reforma en 2017, con lo que habrán sido auditados el 100% de los activos del área de oficinas.

- **Retail:** De la totalidad de los activos del área de *retail*, **dos centros comerciales han sido auditados durante 2016**, el 13%. En 2017 se han analizado once (nueve en uso y dos en proyecto) lo que supone un 87% acumulado de los activos de *retail* auditados.

- **Residencial:** El edificio residencial de Lagasca99 tiene excelentes condiciones de accesibilidad derivadas del cumplimiento del **Código Técnico de la Edificación CTE** y otras disposiciones autonómicas y locales.

Del total de la cartera de activos de Lar España, en el año 2016 se auditaron en accesibilidad 6 activos. **En la actualidad, abril 2017, se han auditado ya 18 de los 26 activos de Lar España, suponiendo casi el 70 % del *portfolio.***

5.5 Relación con proveedores y clientes

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 la compañía 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.

Reuniones específicas
con el *Property Manager* bajo demanda de alguna de las partes.

Protocolo de comunicación
con el *Property Manager* de incidencias a través de una cuenta de correo específica *"Incidencias LAR Project"*.

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.

5.6 Relación con la sociedad

En la puesta de valor de nuestros activos, ciudad y ciudadanos son un todo inseparable, donde la rehabilitación y operación del *portfolio* de manera integrada lleva implícita una atención y relación específica con la población local donde operamos.

Los activos de la cartera de Lar España generan impactos sociales que transforman y **Construyen Valor Compartido** en el territorio donde se localizan:

- Crean nuevas oportunidades de negocio y puestos de trabajo;
- Transforman el clima social;
- Producen actividad social;
- Promueven la salud y bienestar.

Lar España es consciente de que forma parte de un sector que simultáneamente genera renta y economía, miles de empleos directos e inducidos, beneficios empresariales y sociales en cuantía que, según la fase de actividad en la que se encuentre, impacta en la economía y empleo de las comunidades donde los activos del portfolio se localizan. En este sentido, **durante el año 2016 se estima que los empleos generados** en los activos del portfolio de Lar España ascienden a unos **17.500 puestos de trabajo directos.**

Dentro del marco sólido de enfoque social que tiene Lar España, bajo el cual busca reforzar la vitalidad social y económica de los entornos donde la SOCIMI opera, durante el año 2016 se han llevado a cabo un amplio rango de **actividades e iniciativas de trabajo y colaboración con las comunidades locales:**

+ 1.100 días de iniciativas sociales y medioambientales en nuestros centros comerciales

+ 65 ONGs y fundaciones con las que hemos colaborado

+ 300.000 Euros destinados a colaboraciones e iniciativas sociales

+ 35.500 Kg de ropa donada

+ 16.000 Kg en campañas de recogida de alimentos

Cruz Roja Española

UNHCR ACNUR
La Agencia de la ONU para los Refugiados

MEDICOS SIN FRONTERAS

aecc
Cheste Contra el Cáncer

a) Acciones implementadas activos Lar España

Centro comercial	Tipo de actividad	Descripción de la actividad
as termas centro comercial	**Solidaria**	• Cesión de local a la Asociación de mujeres Rurales. • Cesión de espacios en mall a 15 ONGs durante 60 días. • Recogida de juguetes con Cruz Roja en Navidad (900 juguetes). • Eventos asociaciones locales con Flashmob y magos cediendo gratuitamente el mall.
	Social	• Patrocinio para las fiestas municipales del "ArdeLucus". • Aportación publicitaria para la campaña institucional "I'm from Lugo". • Consejería de Sanidad: Cesión de espacio gratuito para la instalación de un autobús de donación de sangre.
	Cultural	• Red de colegios de Lugo Provincia: celebración de concurso de dibujo ambiental y entrega de premios el "Día del medio ambiente" en As Termas.
	Deportiva	• Patrocinio del evento Rally San Froilán.
PORTAL DE LaMarina CENTRO COMERCIAL	**Solidaria**	• Cesión de espacios en mall a Cruz Roja, AAII y ACNUR.
	Social	• Colaboración con el Ayuntamiento: Uso Bolsa de Empleo Ayuntamiento Ondara para posibles contrataciones. • Acuerdo JOVEMPA: Jóvenes empresarios Marina Alta. • Evento MASCOTETES con Ayuntamiento y Jovempa: Cesión gratuita del parking exterior para concurso canino y Master Class de Spinning con la colaboración de MAXIMA BIKES.
	Deportiva	• Patrocinios Deportivos: - Equipo Ciclista de Jávea. - Volta a Peu La Marina. - Volta Ciclista La Marina.
anecblau	**Solidaria**	• Recogida de juguetes y alimentos con Cruz Roja (local cerrado). • Recogida de alimentos para refugio de animales. • Sesiones de concienciación y adopción de animales. • Recogida de ropa usada con Humana (32tn). • Colaboración el día del autismo con luces azules. • Cesión de espacios en mall a 7 ONG's. • Taller primeros auxilios (Cruz Roja). • Realización de un "Casal de verano" con Cruz Roja en terraza. • Inserción de publicidad en periódico local y RRSS sobre las colaboraciones con las ONG.
	Social	• Patrocinio del proyecto "el gran salto" con la UPC. • Colaboración en los Carnavales. • Patrocinio de la asociación empresarial BaixLlobregat. • Patrocinio de carreras populares de la ciudad. • Colaboración con instituciones de la zona para ofrecer talleres anunciándose en el centro comercial • Instalación fuentes de agua en Canal Olímpico.
	Cultural	• Sala de lectura instalada en el centro comercial todo el año. • Sala de fotografías instalada en el centro durante unos meses.
	Deportiva	• Patrocinio asociación Istea (autismo) con una carrera solidaria. • Patrocinio del equipo de futbol.

Centro comercial	Tipo de actividad	Descripción de la actividad
el Rosal	**Solidaria**	• Cesión de espacios en mall a 12 ONG's, 1Hermandad, Bomberos Ponferrada. • Cesión de locales a asociaciones y artistas locales. • Campaña "Donando tus libros cambias vidas", en colaboración de Cáritas. • Patrocinio San Silvestre Berciana, en colaboración con Concejalía de Deportes y Cruz Roja. Recaudación en beneficio de Cruz Roja.
	Social	• Concejalía de Acción Social: campaña "Crece Conmigo". Cesión videowall para emisión vídeo. • Bomberos de Ponferrada: celebración Semana Prevención Incendios. • AECC: presentación libro "Tú también puedes". • Hermandad Donantes de Sangre: Campaña Donar es de cine en El Rosal (febrero y septiembre).
	Cultural	• Concejalía de Cultura: Ruta "De Belén a Belén".
	Deportiva	• Patrocinio del equipo de fútbol.
albacenter	**Solidaria**	• Colaboración con la Asociación Española contra el cáncer: mesas solidarias. • Colaboración con las voluntarias de la Federación Española de Parkinson. • Campaña informativa y de recaudación de fondos para niños con leucemia. • Fiesta del Color a beneficio de AFANION y Asoc. Desarrollo Autismo. • Colaboración con ACNUR. • Taller informativo y campaña para recaudar fondos para AMAC. • Cesión de espacios en mall a 10 ONG`s/ asociaciones y 1 fundación. • Recogida de 8.000 kg de alimentos.
	Social	• Colaboración con la Asociación Española contra el cáncer: taller. • Colaboración de Albacenter en el alumbrado navideño de Albacete.
	Deportiva	• Patrocinio Cultural Albacete: Patrocinio espectáculos infantiles e Instalación Punto de Venta Online de entradas. • Colaboración Play Fitness. • Colaboración Gimnasio Centro.
Gran Vía de Vigo	**Solidaria**	• Cesión de espacios en mall a Aspanaex para información sobre la Asociación, recogida de dorsales para la 33º Marcha Aspanaex y taller de chapas. • Cesión de espacio en mall a Fegerec para información sobre la Federación y solicitud de donativo a cambio de bastoncitos de caramelo. • Recogida de 700 kg de alimentos en favor del Banco de Alimentos de Vigo.
	Social	• Colaboración en el alumbrado navideño de Vigo. • Concellería de Xuventude: información escrita sobre empleo, estudios, ocio, entre otros temas de interés para los jóvenes.
	Deportiva	• Patrocinio X Rally Ciudad de Vigo, cesión de dos espacios para exposición de coches clásicos y de un espacio para *stand* de verificaciones.

Centro comercial	Tipo de actividad	Descripción de la actividad
txingudi	**Solidaria**	• Cesión de espacio en galería comercial para captación de socios: - Fundación Josep Carreras (4 al 9 enero). - Cruz Roja (5 acciones). - ACNUR (del 10 al 13 feb.) - ADEMGI (20 de mayo, Contra la esclerosis múltiple). - PROVIDA, colecta de productos para madres y niños (16 enero). - TADAMUN, colecta de alimentos para el Sáhara (22 y 23 de enero). - AAEC, cuestación contra el cáncer (7 de mayo). - SAPOREAK, recogida de alimentos (9 de junio). • Ikastola Toki-Alai, recogida de alimentos para el Banco de Alimentos de Gipuzkoa como actividad escolar. • Aportación económica a la DYA, Asociación de Ayuda en Carretera. • Colaboración con el departamento de consumo del Ayto. de Irun con accésits en vales de compra.
Las Huertas Centro Comercial	**Solidaria**	• Cesión de Espacio: Banco de Alimentos. • Cesión de Espacio: Asociación Española contra el Cáncer. • Cesión de Espacio: Cruz Roja. • Cesión de Espacio: donantes de sangre. • Cesión de Espacio: Médicos Sin Fronteras.
	Deportiva	• Asociación de vecinos Avenida de Madrid: patrocinio carrera popular. • Club Balonmano Palencia Femenino: ayuda a su equipo benjamín. Valla en Pabellón. • Club ciclista DANISA: lonas para las vallas y aparición en revista.
MegaPark	**Solidaria**	• Cáritas: Recogida Solidaria. Se envió una circular a las empresas de servicios (seguridad, limpieza y mantenimiento) y a los arrendatarios para animarles a participar, y se dispusieron dos puntos de recogida (Oficina de Atención al Cliente y Gerencia) para su comodidad. • EMAÚS: Recogida ropa usada. *Fashion Outlet* colabora con la fundación social Emaús Bizkaia en la recogida de ropa usada en nuestras instalaciones.

b) Acciones implementadas a nivel corporativo

Adicionalmente, a nivel corporativo, Lar España ha colaborado de la siguiente forma:

Fundación Norte Joven

- Celebración de comidas mensuales solidarias
- Colaboración de los empleados de Lar España en la preparación de entrevistas profesionales junto a los alumnos de la Fundación
- Donaciones monetarias periódicas

Fundación Créate

- Apoyo como mentores en la definición y preparación de un proyecto de emprendimiento e innovación junto a los alumnos de formación profesional adscritos a la Fundación

Fundación Aladina:

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

6

PORTFOLIO

6.1

Localización y descripción de los activos
p. 130

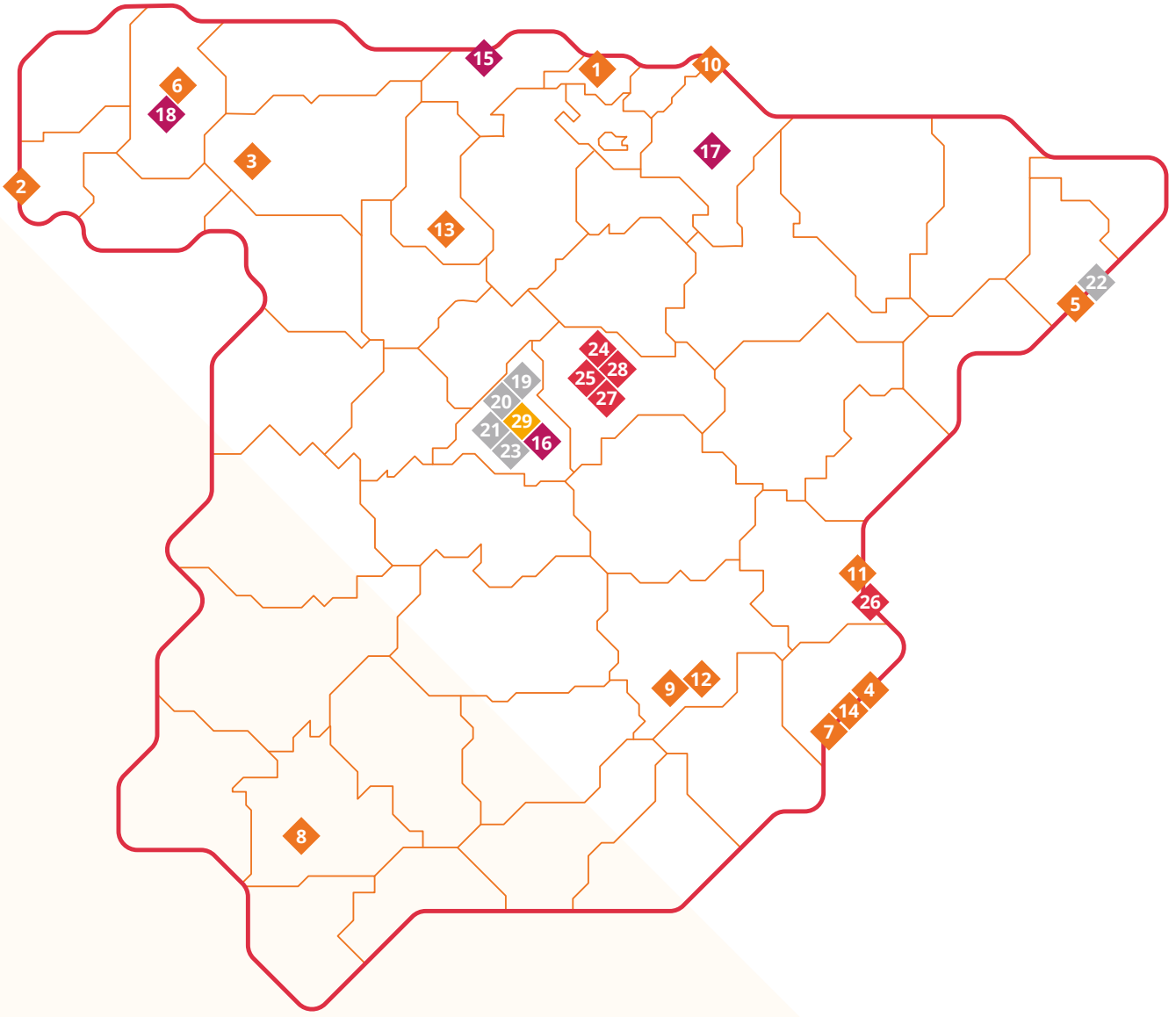
6.2

Valoración de activos inmobiliarios
p. 162

6.3

Información adicional del portfolio
p. 174

6.1 Localización y descripción de los activos



GAV=1.275
millones de euros

CENTROS COMERCIALES

1 Megapark (Bilbao)
2 Gran Vía (Vigo)
3 El Rosal (León)
4 Portal de la Marina (Alicante)
5 Anec Blau (Barcelona)
6 As Termas (Lugo)
7 Vistahermosa (Alicante)
8 Palmas Altas (Sevilla)
9 Albacenter (Albacete)
10 Txingudi (Guipúzcoa)
11 Vidanova Parc (Valencia)
12 Hipermercado de Albacenter y Locales Comerciales (Albacete)
13 Las Huertas (Palencia)
14 Hipermercado Portal de la Marina (Alicante)

MEDIANAS COMERCIALES

15 Nuevo Alisal (Santander)
16 Villaverde (Madrid)
17 Parque Galaria (Navarra)
18 Gasolinera As Termas (Lugo)

OFICINAS

19 Egeo (Madrid)
20 Marcelo Spinola (Madrid)
21 Arturo Soria (Madrid)
22 Joan Miró (Barcelona)
23 Eloy Gonzalo (Madrid)

LOGÍSTICA

24 Alovera II (Guadalajara)
25 Alovera I (Guadalajara)
26 Almussafes (Valencia)
27 Alovera IV (C5-C6) (Guadalajara)
28 Alovera III (C2) (Guadalajara)

RESIDENCIAL

29 Lagasca 99 (Madrid)

MEGAPARK, BILBAO
Centro Comercial

MegaPark BARAKALDO

Ubicación y perfil

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

Área primaria de influencia con más de 965.334 personas.

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

El total de ventas a cierre del año 2016 asciende a 102.019.558 euros.

Afluencia 2016: 10.576.728 de visitantes (incremento del 8% respecto 2015).

Fundamento de la Inversión

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

La galeria 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	63.576 m²
Fecha de adquisición	19 de octubre 2015
Precio de adquisición	170,0 millones de euros
Valor de mercado (**)	190,0 millones de euros
Precio/m²	2.674 €/m²
Valor/m²	2.989 €/m²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	2,7 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	6,0%
EPRA Net Initial Yield	5,2%

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

(**) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL y C&W

GRAN VÍA, VIGO
Centro Comercial

Ubicación y perfil

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

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

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

Afluencias en 2016: 7.166.578 de visitantes (+0,1% vs 2015)

Ventas totales en el año 2016: 98.285.151 euros (+4,8% vs 2015)

Fundamento de la Inversión

Dominante en su región gracias a su mix comercial, calidad premium, y gran tamaño. Tiene un gran potencial de creación de valor mediante una reforma de imagen y el alcance de ocupación en su segunda planta.

Amplia oferta comercial con un total de 132 unidades, con operadores clave de la talla de Zara, Massimo Dutti, H&M, Bimba y Lola, Tous, Pepe Jeans, C&A o Carrefour, con una alta ocupación en 2016.

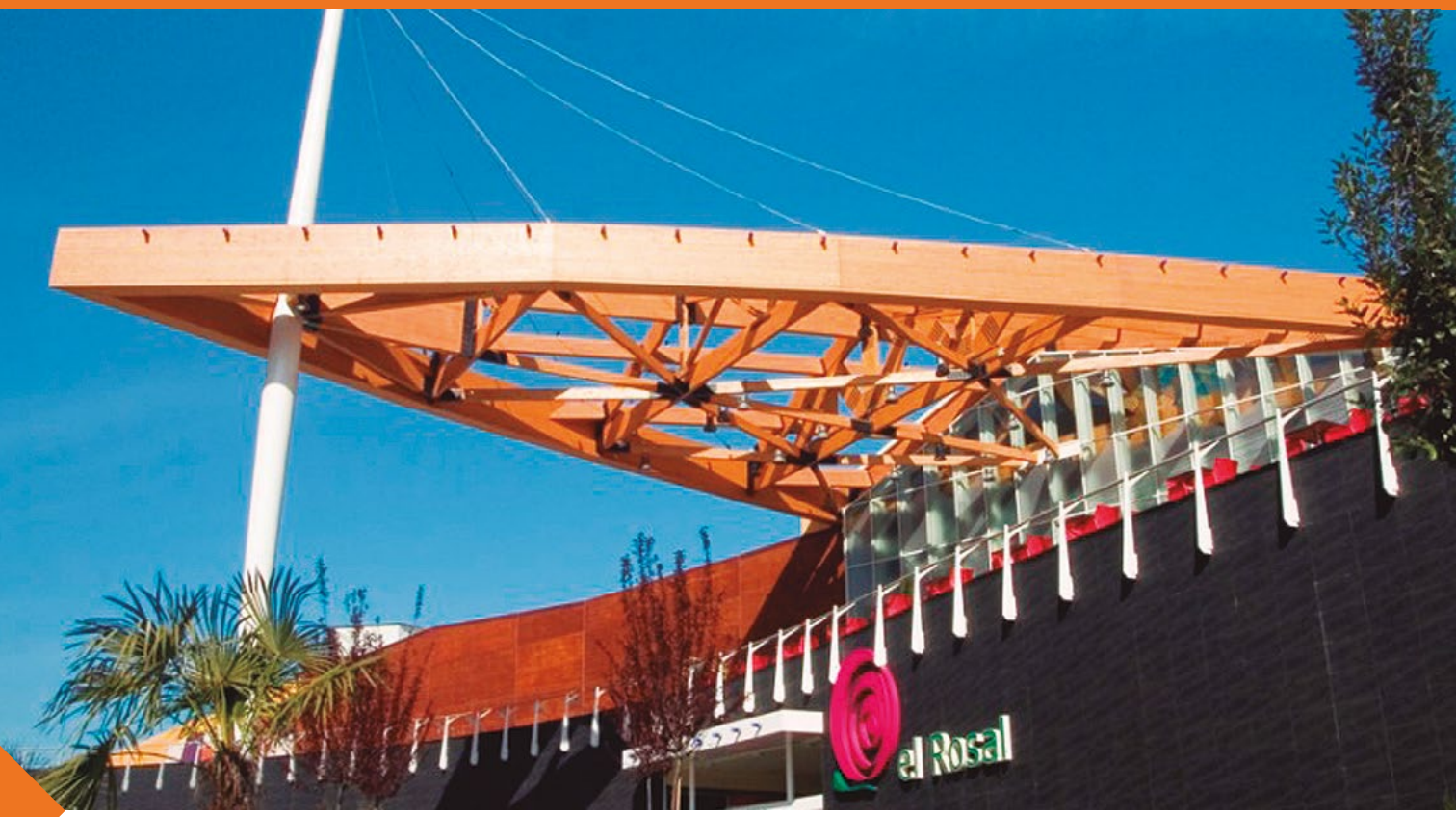
Características del activo

Nombre del activo	Gran Vía de Vigo
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Vigo
% Propiedad	100%
Año de construcción	2006
SBA	41.462 m²
Fecha de adquisición	15 de septiembre de 2016
Precio de adquisición	141,0 millones de euros
Valor de mercado (*)	144,5 millones de euros
Precio/ m²	3.401 €/m²
Valor/m²	3.485 €/m²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	3,1 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	4,5%
EPRA Net Initial Yield	5,9%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL y C&W



EL ROSAL, LEÓN
Centro Comercial

Ubicación y perfil

Centro comercial ubicado en el centro de Ponferrada, León.

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

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

El total de ventas a cierre del año 2016 asciende a 95.351.937 euros (+2,11% vs. 2015).

Afluencia 2016: 5.435.359 de visitantes.

Fundamento de la Inversión

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

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

Características del activo

Nombre del activo	El Rosal
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	León
% Propiedad	100%
Año de construcción	2007
SBA	51.022 m²
Fecha de adquisición	7 de julio 2015
Precio de adquisición	87,5 millones de euros
Valor de mercado (*)	99,8 millones de euros
Precio/m²	1.715 €/m²
Valor/m²	1.956 €/m²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	2,7 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	6,2%
EPRA Net Initial Yield	5,9%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL y C&W

PORTAL DE LA MARINA, ALICANTE
Centro Comercial

Ubicación y perfil

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

Situado a 100 km de Valencia y junto a la autopista AP-7, cuenta con un área de influencia de 79.000 habitantes.

Principales arrendatarios: H&M, Zara, C&A, Cortefiel, Massimo Dutti, Pull & Bear, y Cines IMF.

El total de ventas a cierre del año 2016 asciende a 66.728.812 euros.

Afluencia 2016: 3.793.028 de visitantes (incremento del 1% respecto 2015).

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.

Activo estable con capacidad de crecimiento y planes de reforma en pleno desarrollo.

Sumado a este activo se anexa el hipermercado ocupado actualmente por Carrefour en sustitución de Eroski mediante acuerdo de cesión firmado el 7 de febrero 2017.

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	30.234 m²
Fecha de adquisición	30 de octubre de 2014/ 31 de marzo de 2016
Precio de adquisición	82,2 millones de euros (1)
Valor de mercado (**)	98,5 millones de euros
Precio/m²	2.719 €/m²
Valor/m²	3.258 €/m²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	1,5 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	7,2%
EPRA Net Initial Yield	6,4%

(*) A fecha 31/03/16 Lar España ha adquirido el 100% de la propiedad del centro comercial

(**) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL y C&W

(1) Precio medio ponderado de ambas adquisiciones

ANEC BLAU, BARCELONA
Centro Comercial

Ubicación y perfil

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

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

Su principal área de influencia consta de 400.000 habitantes.

El total de ventas a cierre del año 2016 asciende a 61.556.441 euros (+4% vs 2015).

Afluencias 2016: 5.444.298 de visitantes (+1,2% vs 2015).

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).

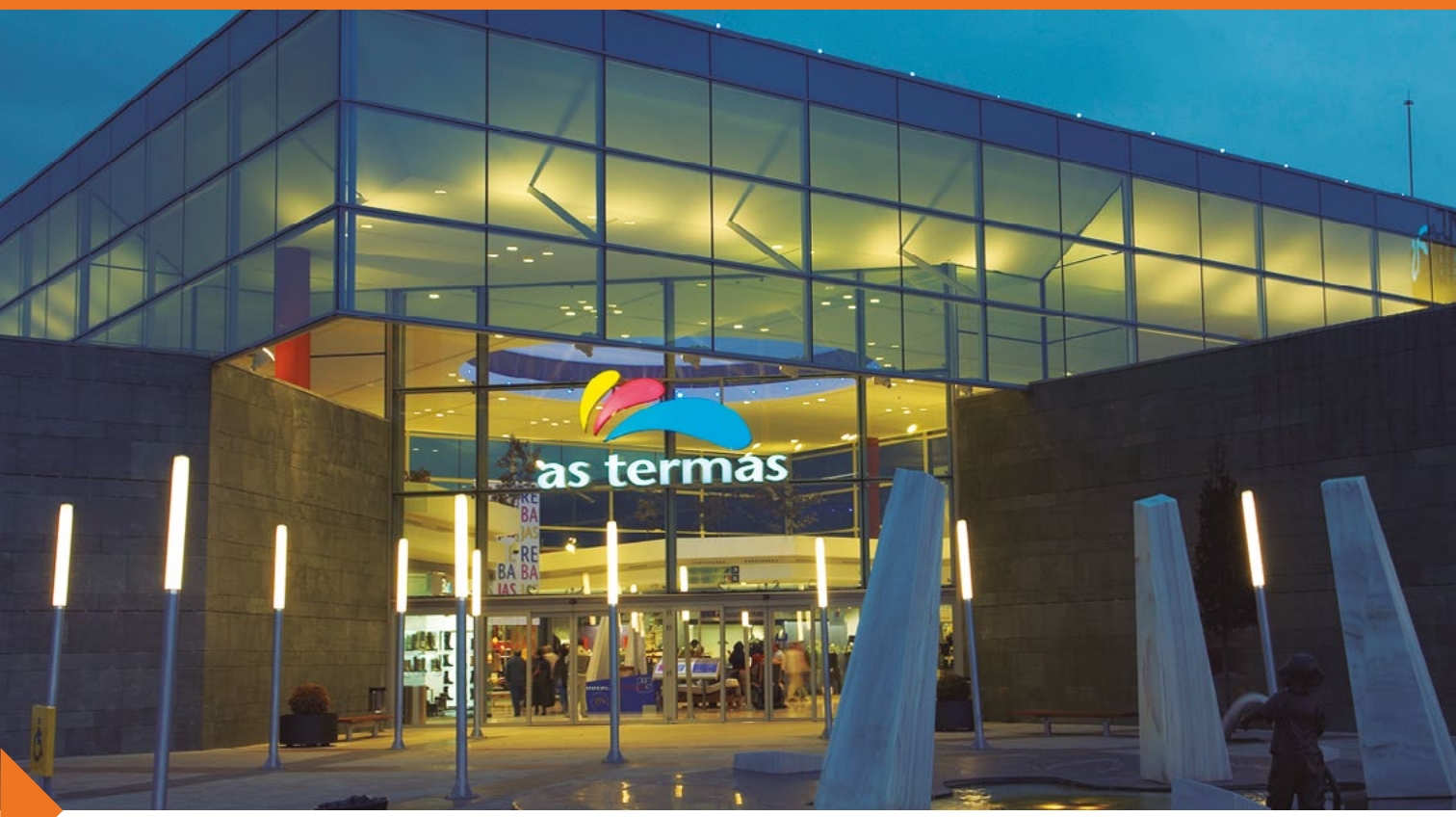
Características del activo

Nombre del activo	Anec Blau
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Barcelona
% Propiedad	100%
Año de construcción	2006
SBA	28.598 m²
Fecha de adquisición	31 de Julio 2014
Precio de adquisición	80,0 millones de euros
Valor de mercado (*)	93,3 millones de euros
Precio/m²	2.797 €/m²
Valor/m²	3.262 €/m²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	3,0 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	7,0%
EPRA Net Initial Yield	5,4%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL y C&W



AS TERMAS, LUGO
Centro Comercial

Ubicación y perfil

Centro comercial ubicado en la periferia norte de Lugo, capital de provincia de 350.000 habitantes en el noroeste de España.

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

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

Cuenta con 2.200 plazas de aparcamiento.

El total de ventas a cierre del año 2016 asciende a 52.907.655 euros (+2% vs 2015).

Afluencias 2016: 3.694.616 de visitantes.

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	33.127 m²
Fecha de adquisición	15 de abril 2015
Precio de adquisición	67,0 millones de euros
Valor de mercado (**)	78,1 millones de euros
Precio/m²	2.023 €/m²
Valor/m²	2.357 €/m²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	1,8 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	5,3%
EPRA Net Initial Yield	6,4%

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

(**) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL y C&W

VISTAHERMOSA, ALICANTE
Centro Comercial

vistahermosa

Ubicación y perfil

Situado en uno de los tres principales ejes urbanos de la ciudad de Alicante.

Cuenta con un gran área de influencia que abarca 450.000 habitantes.

Parque Vistahermosa cuenta con operadores únicos que no se encuentran en otros centros de Alicante.

El total de ventas a cierre de año 2016 asciende a 65.429.846 euros.

Crecimiento de Afluencia 2016 vs. 2015: +60,6%.

Fundamento de la Inversión

Entre sus principales arrendatarios cuenta con grandes anclas como Leroy Merlin y Media Markt.

Gran potencial de reposicionamiento.

Único parque comercial urbano de la ciudad de Alicante.

Características del activo

Nombre del activo	Vistahermosa
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Alicante
% Propiedad	100%
Año de construcción	2002
SBA	33.550 m²
Fecha de adquisición	16 de junio de 2016
Precio de adquisición	42,5 millones de euros
Valor de mercado (*)	45,6 millones de euros
Precio/m²	1.267 €/m²
Valor/m²	1.359 €/m²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	6,3 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	3,4%
EPRA Net Initial Yield	5,8%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL y C&W

PALMAS ALTAS, SEVILLA
Centro Comercial

Ubicación y perfil

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

Excelente localización a 4 kilómetros del centro de Sevilla.

100.000 m² de espacios comerciales y de ocio familiar.

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

La fecha estimada de apertura del centro comercial es el primer semestre de 2019.

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

Fundamento de la Inversión

En negociaciones avanzadas tras el gran interés de principales marcas de restauración, ocio y moda (25% de pre-acuerdos).

Previsión de 14 millones de euros de ingresos anuales.

Características del activo

Nombre del activo	Palmas Altas
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Sevilla
% Propiedad	100%
Año de construcción	2016
Año estimado de apertura	2019
Status	En desarrollo
Espacios comerciales y de ocio familiar	100.000 m²
Fecha de adquisición	1 de marzo de 2016
Precio de adquisición	40,5 millones de euros
Valor de mercado (*)	46,0 millones de euros (1)
Nº de arrendatarios	Multi-tenant

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL y C&W

(1) Incluye una potencial edificabilidad adicional

ALBACENTER, ALBACETE
Centro Comercial

albacenter

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 de más de 278.000 habitantes.

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

El total de ventas a cierre de año asciende a 27.639.345 euros (+11% vs 2015).

Afluencias 2016: 4.872.096 de visitantes.

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 m²
Fecha de adquisición	30 de julio 2014
Precio de adquisición	28,4 millones de euros
Valor de mercado (*)	35,5 millones de euros
Precio/m²	1.841 €/m²
Valor/m²	2.301 €/m²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	2,9 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	12,6%
EPRA Net Initial Yield	5,3%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL y C&W

TXINGUDI, GUIPUZCOA
Centro Comercial

Ubicación y perfil

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

Área de influencia más cercana consta de 100.000 habitantes.

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

El total de ventas a cierre del año 2016 asciende a 16.751.103 euros (1% de incremento vs 2015).

Afluencia 2016: 3.638.894 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 H&M, Kiabi,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	10.127 m²
Fecha de adquisición	24 de marzo 2014
Precio de adquisición	27,7 millones de euros
Valor de mercado (**)	35,5 millones de euros
Precio/m²	2.735 €/m²
Valor/m²	3.505 €/m²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	2,7 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	14,8%
EPRA Net Initial Yield	6,1%

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

(**) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL y C&W

VIDANOVA PARC, VALENCIA
Centro Comercial

Ubicación y perfil

Superficie de 120.000 m² en Sagunto (Valencia) para el futuro desarrollo de un complejo comercial.

Emplazamiento urbano en zona de gran afluencia turística, Sagunto (Valencia).

Más del 60% de SBA firmada con operadores de referencia.

Área de influencia de 250.000 habitantes.

Fecha estimada de apertura: primer semestre de 2018.

Fundamento de la Inversión

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.

Algunos de nuestros principales inquilinos serán Leroy Merlin, Decathlon, Yelmo Cines, Urban Planet y Worten.

Previsión de 4 millones de ingresos anuales.

Características del activo

Nombre del activo	Vidanova Parc
Tipología del activo	Complejo Comercial
Ubicación	Valencia
% Propiedad	100%
Año de construcción	2016
Año estimado de apertura	2018
Status	En desarrollo
SBA	44.252 m²
Fecha de adquisición	3 de agosto 2015
Precio de adquisición	14,0 millones de euros
Valor de mercado (*)	17,3 millones de euros
Nº de arrendatarios	Multi-tenant

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL y C&W

HIPERMERCADO ALBACENTER Y LOCALES COMERCIALES, ALBACETE

Centro Comercial

albacenter

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.

Su inquilino ancla es el hipermercado Eroski.

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 m²
Fecha de adquisición	19 de diciembre 2014
Precio de adquisición	11,5 millones de euros
Valor de mercado (*)	14,3 millones de euros
Precio/m²	923 €/m²
Valor/m²	1.147 €/m²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	0,7 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	0,0%
EPRA Net Initial Yield	6,6%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL y C&W

LAS HUERTAS, PALENCIA
Centro Comercial

Las Huertas
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 35% 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 del año 2016 asciende a 8.721.592 euros.

Afluencia 2016: 2.219.030 de visitantes.

Se ha llevado a cabo una reforma y cambio de imagen durante el año 2016.

Fundamento de la Inversión

Único centro comercial en Palencia,en el que destaca la presencia del hipermercado Carrefour.

Cuenta con una atractiva oferta basada en operadores profesionales, con marcas de reconocido prestigio y de implantación multinacional y regional tales como Springfield, Deichman, Pull&Bear o Sprinter.

Características del activo

Nombre del activo	Las Huertas
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Palencia
% Propiedad (*)	100%
Año de construcción	1.989
SBA	6.267 m²
Fecha de adquisición	24 de marzo 2014
Precio de adquisición	11,7 millones de euros
Valor de mercado (**)	13,3 millones de euros
Precio/m²	1.867 €/m²
Valor/m²	2.122 €/m²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	2,3 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	15,1%
EPRA Net Initial Yield	6,2%

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

(**) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL y C&W

HIPERMERCADO PORTAL DE LA MARINA, ALICANTE

Centro Comercial

Ubicación y perfil

Ubicado en Ondara, Alicante, complementa al centro comercial Portal de la Marina, centro de referencia de su área de influencia en la Costa Blanca de Alicante.

Con fecha 7 de Febrero de 2017 se produce la cesión de Eroski a Carrefour, inquilino que ocupa en su totalidad el activo.

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 (*)	8,6 millones de euros
Precio/m²	705 €/m²
Valor/m²	866 €/m²
Nº de arrendatarios	Single-tenant
WAULT	13,3 años

Fundamento de la Inversión

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

La adquisición del hipermercado permite a Lar España mejorar la capacidad de gestión del centro comercial.

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	0,0%
EPRA Net Initial Yield	5,9%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL y 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 m²
Fecha de adquisición	17 de diciembre 2014
Precio de adquisición	17,0 millones de euros
Valor de mercado (*)	18,3 millones de euros
Precio/m²	2.223 €/m²
Valor/m²	2.392 €/m²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	3,1 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	0,0%
EPRA Net Initial Yield	6,2%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL y C&W

VILLAVERDE, MADRID

Mediana Comercial

Ubicación y perfil

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 de Andalucía, principal arteria urbana al sur de Madrid, con conexiones a las vías de circunvalación M-30, M-40 y M-45.

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

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

Durante el año 2016 se ha llevado a cabo una reforma.

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.

El operador 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 m²
Fecha de adquisición	29 de julio de 2014
Precio de adquisición	9,1 millones de euros
Valor de mercado (*)	10,8 millones de euros
Precio/m²	2.072 €/m²
Valor/m²	2.459 €/m²
Nº de arrendatarios	Single-tenant
WAULT	5,8 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	0,0%
EPRA Net Initial Yield	6,2%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL y C&W

PARQUE GALARIA, NAVARRA
Mediana Comercial

Ubicación y perfil

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

Dispone de una 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 m²
Fecha de adquisición	23 de julio de 2015
Precio de adquisición	8,4 millones de euros
Valor de mercado (*)	10,4 millones de euros
Precio/m²	2.045 €/m²
Valor/m²	2.532 €/m²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	4,9 años

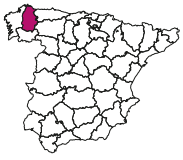
Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	0,0%
EPRA Net Initial Yield	6,3%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL y C&W

GASOLINERA AS TERMAS, LUGO

Mediana Comercial



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 m²
Fecha de adquisición	28 de julio de 2015
Precio de adquisición	1,8 millones de euros
Valor de mercado (*)	1,9 millones de euros
Precio/m²	900 €/m²
Valor/m²	950 €/m²
Nº de arrendatarios	Single-tenant
WAULT	14,4 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	0,0%
EPRA Net Initial Yield	5,8%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL y C&W

EGEO, MADRID
Oficinas

Ubicación y perfil

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

Cuenta con 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.

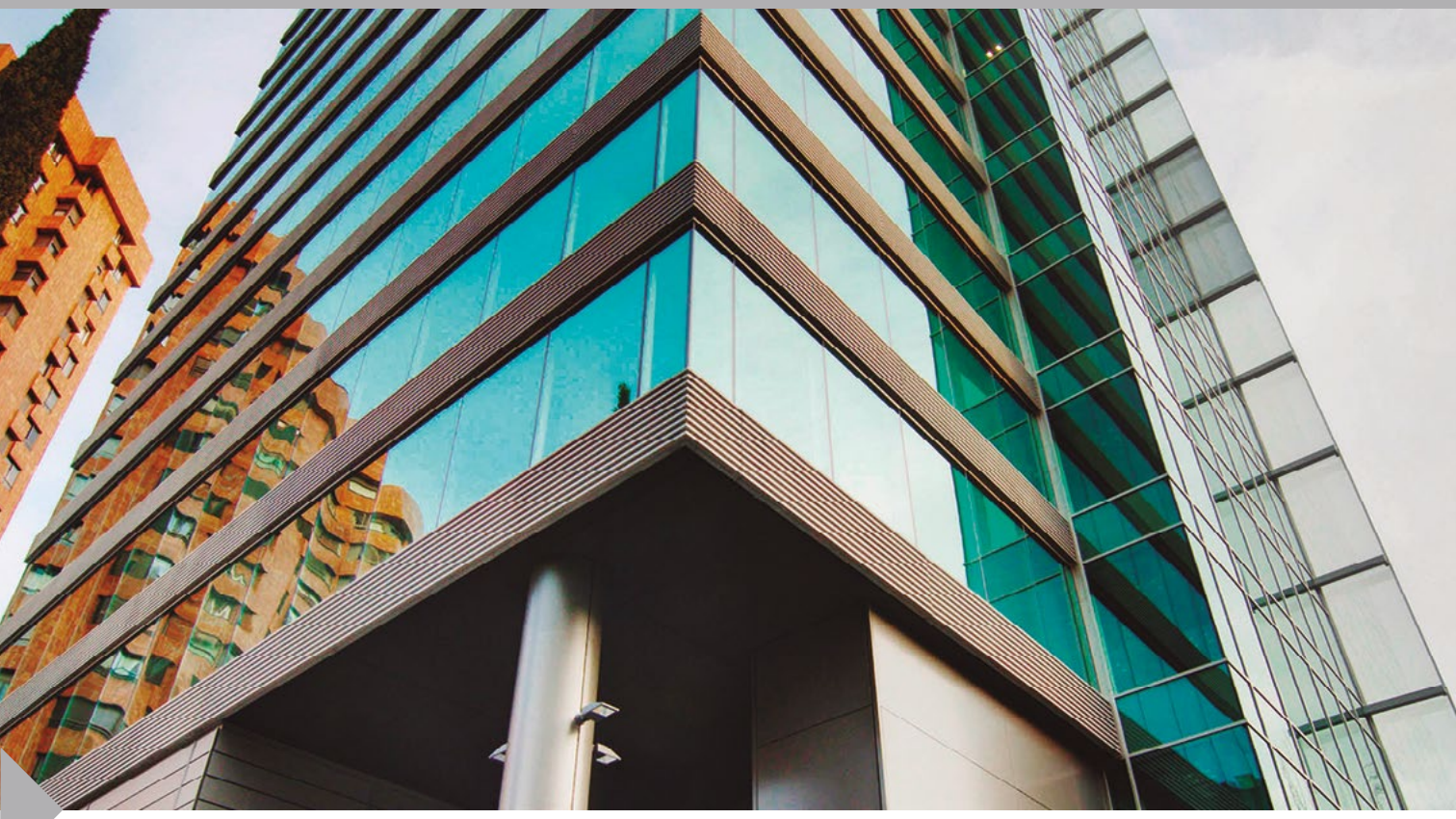
Características del activo

Nombre del activo	Egeo
Tipología del activo	Edificio de Oficinas
Ubicación	Madrid
% Propiedad	100%
Año de construcción	1993
SBA	18.254 m²
Fecha de adquisición	16 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	64,9 millones de euros
Valor de mercado (*)	73,9 millones de euros
Precio/m²	3.555 €/m²
Valor/m²	4.048 €/m²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	4,4 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	11,0%
EPRA Net Initial Yield	1,6%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL y C&W



MARCELO SPINOLA, MADRID
Oficinas

BREEAM® ES

Ubicación y perfil

Edificio de oficinas situado en Madrid dentro de la M-30.
La superficie total alquilable es de 8.875 m² mejorando el ratio de eficiencia de la AEO.
El edificio cuenta con Planta baja, 12 plantas sobre rasante, planta ático y 3 plantas bajo rasante (semisótano actualmente alquilado y garaje).
La ubicación, diseño y visibilidad de este edifico, lo convierten en un activo de indudable atractivo.
Tras la reforma integral se obtiene como resultado un edifico flexible y versátil con instalaciones modernas y eficientes. Luminarias LED y sistema de iluminación inteligente, sistema VRV de climatización, vestuarios con duchas, aparcamiento para bicicletas, CCTV.
Certificación BREEAM® que, además de constatar beneficios ambientales y de salud, confirma un importante ahorro energético.

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.

Características del activo

Nombre del activo	Marcelo Spinola
Tipología del activo	Edificio de Oficinas
Ubicación	Madrid
% Propiedad	100%
Año de construcción	1991
SBA	8.875 m²
Terreno	12.412 m^2
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	19,0 millones de euros
Valor de mercado (*)	33,5 millones de euros
Precio/m²	2.141 €/m²
Valor/m²	3.775 €/m²
Nº de arrendatarios	Single-tenant
WAULT	N/A (**)

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	N/A (**)
EPRA Net Initial Yield	N/A (**)

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL y C&W

(**) Edificio recientemente rehabilitado y en estado de comercialización

ARTURO SORIA, MADRID
Oficinas

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 150 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 sobre rasante 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 histórico y con niveles de rentas acordes al mercado.
La normativa urbanística aplicable al edificio permite el uso residencial.
Históricamente el edificio ha llegado a niveles de renta de 23 €/m² lo que supone algo más del 40% sobre la renta media actual.
El capex previsto permitirá la modernización de zonas comunes, renovación de los ascensores y mejoras en 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 2014
Precio de adquisición	24,2 millones de euros
Valor de mercado (*)	27,2 millones de euros
Precio/m²	2.793 €/m²
Valor/m²	3.140 €/m²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	2,3 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	21,2%
EPRA Net Initial Yield	4,8%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL y C&W

JOAN MIRÓ, BARCELONA

Oficinas

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 "Ciutadella/Vila Olimpica" 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.

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 Ciutadella" 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 2.100 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	8.611 m²
Fecha de adquisición	11 de junio de 2015
Precio de adquisición	19,7 millones de euros
Valor de mercado (*)	21,4 millones de euros
Precio/m²	2.288 €/m²
Valor/m²	2.485 €/m²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	1,1 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	2,7%
EPRA Net Initial Yield	5,3%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL y 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, muy cerca del corazón financiero de la ciudad.

La parada de metro "Iglesia" de la línea 1 se sitúa a tan sólo 100 m. del edificio. La parada "Quevedo" de la línea 2 se sitúa a 350 m.

El inmueble cuenta con 6.231 m² de superficie alquilable, distribuidos 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 permitirían el uso Residencial.

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

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.

La estrategia prevista pasa por el reposicionamiento del activo a través de su rehabilitación parcial, con el fin de renovar la totalidad de sus instalaciones, resolver la atomización actual de las superficies y atraer una demanda de usuarios de oficinas de mayor calidad.

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 m²
Fecha de adquisición	23 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros
Valor de mercado (*)	15,0 millones de euros
Precio/m²	2.038 €/m²
Valor/m²	2.407 €/m²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	1,9 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate (**)	17,1%
EPRA Net Initial Yield (**)	2,7%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL y C&W

(**) El edificio se encuentra en rehabilitación parcial

ALOVERA II, GUADALAJARA
Logística

Ubicación y perfil

Ubicada en el Km. 48 de la carretera A2, en el municipio de Alovera (Guadalajara), en pleno Corredor del Henares, motor industrial y logístico en cuyo entorno se localizan las principales plataformas vinculadas al sector de la distribución nacional e internacional.

El complejo logístico, que se ubica sobre una parcela de 142.144 m², está dividido en 6 naves y cuenta con una superficie total construida de 83.952 m², además de 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).

El complejo se encuentra 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.

El complejo permite su organización flexible, admitiendo hasta 3 arrendatarios operando de forma independiente.

Emplazamiento logístico muy sólido.

Características del activo

Nombre del activo	Alovera II
Tipología del activo	Nave logística
Ubicación	Guadalajara
% de propiedad	100%
Año de construcción	2000 / 2006 & 2007
SBA	83.952 m²
Terreno	142.144 m²
Fecha de adquisición	13 de octubre de 2014
Precio de adquisición	32,1 millones de euros
Valor de mercado (*)	37,5 millones de euros
Precio/ m²	382 €/m²
Valor/m²	447 €/m²
Nº de arrendatarios	Single-tenant
WAULT	0,7 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	0,0%
EPRA Net Initial Yield	7,0%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL y C&W

ALOVERA I, GUADALAJARA
Logística

Ubicación y perfil

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 35.196 m², playa de maniobras de 33 metros a ambas fachadas y 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
% de propiedad	100%
Año de construcción	2000-2004
SBA	35.196 m²
Terreno	57.982 m²
Fecha de adquisición	7 de agosto de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros
Valor de mercado (*)	17,4 millones de euros
Precio/m²	361 €/m²
Valor/m²	494 €/m²
Nº de arrendatarios	Single-tenant
WAULT	1,8 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	0.0%
EPRA Net Initial Yield	6,0%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL y C&W

ALMUSSAFES, VALENCIA
Logística

Ubicación y perfil

Ubicada en el Parque industrial Juan Carlos I de Almussafes, 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 Almussafes con su fábrica más avanzada a nivel mundial.

El activo, que se ubica sobre una parcela de 22.887 m², cuenta con una superficie construida 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

Almussafes se ha convertido en una de las áreas logísticas más caras y demandadas de Valencia, debido a la presencia de la planta de Ford y su política de "0 stocks" que mantiene a sus proveedores en un radio de 6 kilómetros.

Contrato estable con una ocupación del 100%.

Niveles de renta acordes a mercado con potencial de crecimiento.

Características del activo

Nombre del activo	Almussafes
Tipología del activo	Nave logística
Ubicación	Valencia
% de propiedad	100%
Año de construcción	2005
SBA	19.211 m²
Terreno	22.887 m²
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	8,4 millones de euros
Valor de mercado (*)	9,5 millones de euros
Precio/m²	437 €/m²
Valor/m²	495 €/m²
Nº de arrendatarios	Single-tenant
WAULT	2,9 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	0,0%
EPRA Net Initial Yield	7,3%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL y 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

Emplazamiento logístico estratégico y consolidado.

Posibilidad de ofertar un paquete lógistico conjunto con el resto de las naves del portfolio en Alovera.

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").

Actividad semi-industrial (transformación) más cautiva que la logística pura.

Características del activo

Nombre del activo	Alovera IV (C5-C6)
Tipología del activo	Nave logística
Ubicación	Guadalajara
% de propiedad	100%
Año de construcción	2008
SBA	14.891 m²
Terreno	22.530 m²
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	7,2 millones de euros
Valor de mercado (*)	8,5 millones de euros
Precio/m²	484 €/m²
Valor/m²	571 €/m²
Nº de arrendatarios	Single-tenant
WAULT	2,2 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	0,0%
EPRA Net Initial Yield	8,3%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL y C&W

ALOVERA III (C2), 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 Nestle.

Su emplazamiento ofrece una 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.

Superficie total construida de 8.591 m², en la que 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.

Posibilidad de ofertar un paquete lógistico conjunto con el resto de las naves del portfolio en Alovera.

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

Renta vigente acorde con el mercado.

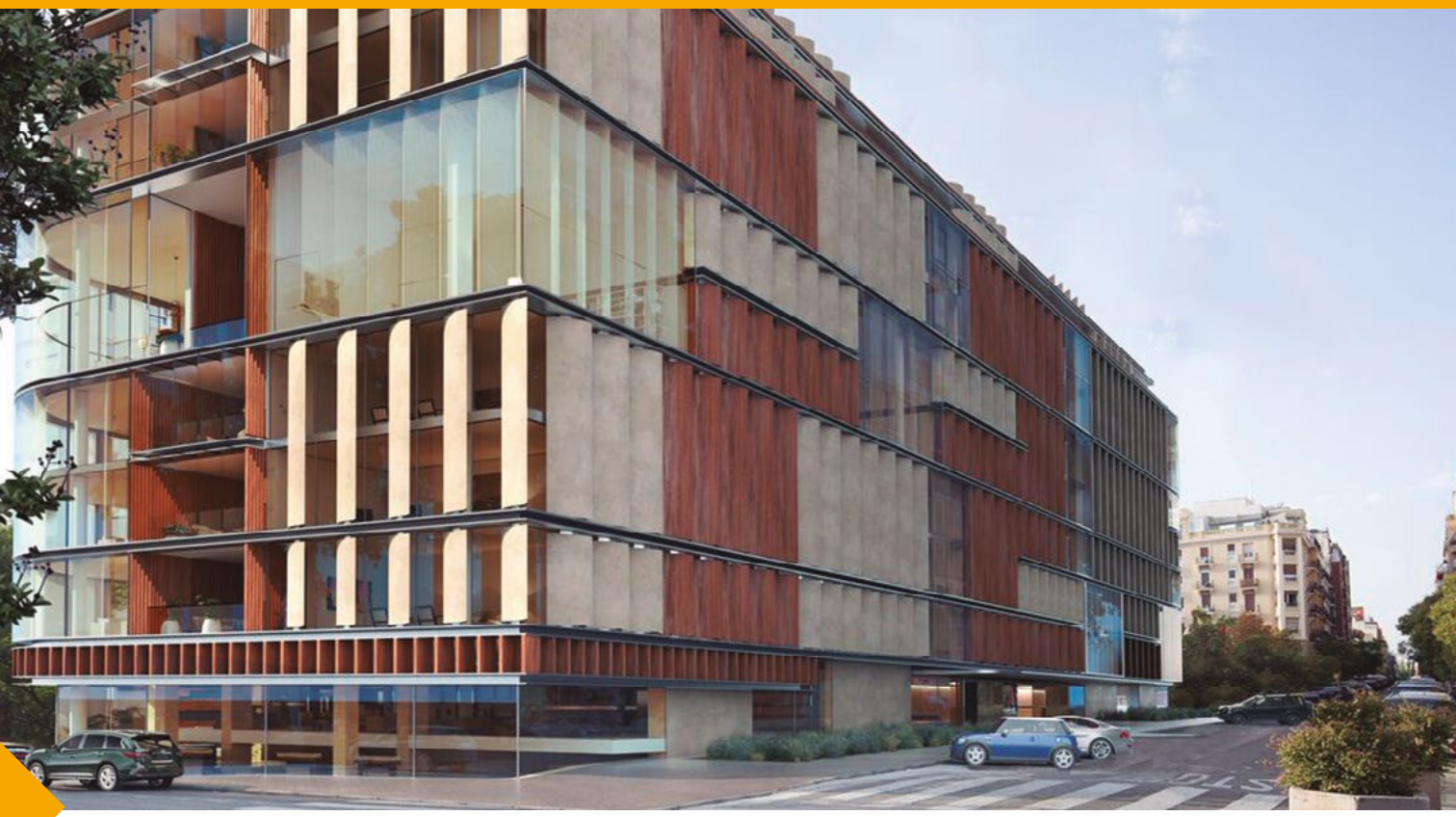
Características del activo

Nombre del activo	Alovera III (C2)
Tipología del activo	Nave logística
Ubicación	Guadalajara
% de propiedad	100%
Año de construcción	2007
SBA	8.591 m²
Terreno	13.251 m²
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	3,0 millones de euros
Valor de mercado (*)	3,6 millones de euros
Precio/m²	349 €/m²
Valor/m²	419 €/m²
Nº de arrendatarios	Single-tenant
WAULT	1,0 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	0,0%
EPRA Net Initial Yield	6,7%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL y C&W



LAGASCA 99, MADRID
Residencial

Ubicación y perfil

Solar urbano en construcción en pleno centro del Barrio de Salamanca, una de las zonas más exclusivas de Madrid, llamado a convertirse en un referente en el sector del lujo residencial.

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 con cuatro fachadas exentas que contará con 42 viviendas con una superficie media de 400-450 m².

Proyecto llevado a cabo por el estudio de arquitectura de Rafael de la Hoz, y actualmente en proceso de obtención de la certificación BREEAM®.

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

Fundamento de la Inversión

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

Gran interés de inversores nacionales e internacionales, ascendiendo el nivel de preventas a 44,5% en el 2016.

Características del activo

Nombre del activo	Lagasca 99
Tipología del activo	Residencial
Ubicación	Madrid
% de propiedad	50%
Año de construcción	2016
SBA	26.203 m²
Fecha de adquisición	30 de enero de 2015
Precio de adquisición (*)	50,1 millones de euros
Valor de mercado (**)	65,8 millones de euros
Precio/m²	1.912 €/m²
Valor/m²	2.511 €/m²
Nº de arrendatarios	Multi-tenant
WAULT	N/A

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A

(*) Se correponde con el 50% de la Joint Venture con PIMCO

(**) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL y C&W

lar
España
Real Estate

6.2 Valoración de activos inmobiliarios

Introducción

Lar España basa su actividad en la inversión y gestión de activos inmobiliarios. Por ello, el seguimiento y la valoración actualizada de sus activos es un proceso fundamental para el correcto reflejo en la información financiera que manejan nuestros grupos de interés. Es por ello que Lar España cuenta con una **Política de Valoración de Activos Inmobiliarios**, que fue aprobada por el Consejo de Administración en el año 2015.

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:

Responsable	Funciones
Gestor Patrimonial	• Preparar la información
Asset Manager	• Revisar la información preparada por el Gestor Patrimonial • Enviar dicha información a los valoradores • Revisar los borradores de las valoraciones enviados por los valoradores y confirmar que todo está correcto
Director Unidad de Negocio + Director Corporativo	• Revisar los informes finales y confirmar que están de acuerdo con ellos
Revisión por parte del Departamento de Real Estate de Deloitte (Auditor de Lar España)	
Comisión de Auditoría y Control	• Revisar y aprobar la información relativa a las valoraciones previo envío al Consejo de Administración
Consejo de Administración	• Revisar y aprobar la información relativa a las valoraciones definitivas
Publicación de las valoraciones definitivas junto a la información financiera periódica	

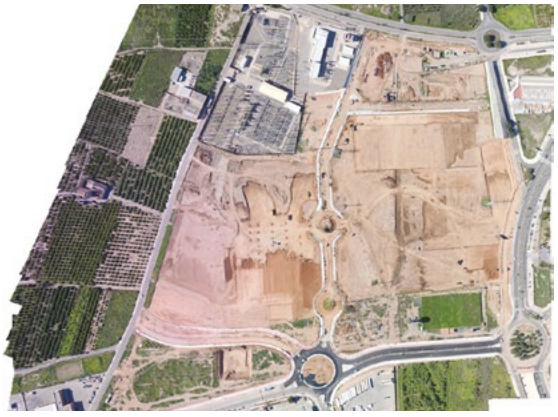
A su vez, incluimos los **certificados emitidos por los valoradores externos independientes** (C&W y JLL), en relación a las valoraciones realizadas del portfolio de Lar España a 31 de diciembre de 2016:

Centro Comercial Gran Vía (Vigo)

Edificio de Oficinas Eloy Gonzalo (Madrid)

Nave Logística Almussafes (Valencia)

Residencial Lagasca 99 (Madrid)



Desarrollo Vidanova Parc (Valencia)

JLL | Achieve Ambitions

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A
C/ Rosario Pino, 14-16
28020 Madrid

JLL Valoraciones, S.A.
Paseo de la Castellana, 130 – 1ª planta, 28046 Madrid
Tel. +34 91-789 11 00 Fax. +34 91-789 12 00

Evan Lester, MRICS
Teresa Martínez, MRICS
Valuation Advisory, Spain
E-mail: evan.lester@eu.jll.com
E-mail: teresa.martinez@eu.jll.com

Mr. Jon Armentia

31 de Diciembre 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 encuentra dentro de la cartera de su patrimonio y valorado por JLL Valoraciones S.A, por motivos contables a fecha **31 de Diciembre de 2016**. Esta carta debe considerarse como un anexo al Informe de Valoración emitido por JLL Valoraciones S.A., el 24 de Enero de 2017.

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 2016 en:

Activo	Uso	Ubicación	Superficie (m^2)	Valor Neto de Mercado (€)	Valor Razonable (€)
Albacenter	Centro Comercial & Eroski/Primark	Albacete	27.890	49.777.000	53.961.000
Albacenter	Centro Comercial	Albacete	15.427	35.464.000	38.474.000
Albacenter	Eroski&Primark	Albacete	12.463	14.313.000	15.487.000
L'Anec Blau	Centro Comercial	Castelldefels (Barcelona)	28.648	93.250.000	100.640.000
El Rosal	Centro Comercial	Ponferrada (León)	51.422	99.790.000	107.460.000
Media Markt	Mediana Comercial	Villaverde (Madrid)	4.391	10.771.000	11.547.000
El Alisal	Parque de Medianas	Santander	8.106	18.334.000	19.658.000
Vistahermosa	Parque de Medianas	Alicante	33.550	45.580.000	49.020.000
Sagunto Suelo	Suelo	Sagunto (Valencia)	44.252	17.320.000	17.320.000
Alovera II	Industrial	Alovera (Guadalajara)	83.952	37,450.000	40.350.000
Arturo Soria 366	Oficinas	Madrid	8.663	27,160.000	29.000.000
Edificio Egeo	Oficinas	Madrid	18.254	73,930.000	79.650.000
Joan Miró 21	Oficinas	Madrid	8.611	21,420.000	23.130.000

Por lo tanto, de acuerdo a sus instrucciones, somos de la opinión de que el Valor de Mercado Neto del portfolio de activos arriba indicado, en propiedad plena, sujeto a los comentarios, calificaciones e información financiera contenida en el Informe de Valoración emitido por JLL Valoraciones S.A con fecha 24 de Enero de 2017 y asumiendo que las propiedades se encuentran libres de gravámenes, restricciones u otros impedimentos de carácter oneroso que puedan afectar al valor, a fecha 31 de Diciembre de 2016 es:

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

494.782.000 Euros

(Cuatrocientos Noventa y Cuatro Millones Setecientos Ochenta y Dos Mil Euros)

Evan Lester, MRICS
Director National
Director Valoraciones
Corporates/Investors

Teresa Martínez, MRICS
Director Asociado
Director Valoraciones Retail
Corporates/Investors

Por y en nombre de
JLL Valoraciones, S.A.

CUSHMAN & WAKEFIELD

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: ctg2155

23 de marzo de 2017

Estimado Jon,

Tal y como nos ha solicitado, incluimos a continuación la tabla resumen extraida de nuestro informe de valoración emitido con fecha 1 de enero de 2017, llevado a cabo por motivos internos a fecha 31 de diciembre de 2016, 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 14 de noviembre de 2016.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO (Neto de costes de adquisición) A 31 DICIEMBRE 2016	Titularidad Lar España %	% Valor de Mercado a 31 Diciembre 2016 (1)
Portal de la Marina (2)	98.500.000	100%	98.500.000
Hypermarket at Portal de la Marina (2)	8.600.000	100%	8.600.000
Txingudi	35.500.000	100%	35.500.000
Las Huertas	13.300.000	100%	13.300.000
As Termas (2)	78.100.000	100%	78.100.000
Petrol Station at As Termas (2)	1.900.000	100%	1.900.000
Gran Vía de Vigo	144.500.000	100%	144.500.000
Megapark Retail Park and Factory Outlet	190.000.000	100%	190.000.000
3 retail warehouses at Galaria RP	10.400.000	100%	10.400.000
Alovera I	17.400.000	100%	17.400.000
Alovera C2	3.625.000	100%	3.625.000
Alovera C5-C8	8.500.000	100%	8.500.000
Almussafes	9.500.000	100%	9.500.000
Cardenal Marcelo Spinola 42	33.500.000	100%	33.500.000
Eloy Gonzalo 27	15.000.000	100%	15.000.000
Juan Bravo 3	131.500.000	50%	65.750.000
Palmas Altas	46.000.000	100%	46.000.000
TOTAL	**845.825.000 €**		**780.075.000 €**

(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 845.825.000 € 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 1 de enero de 2017 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.

Tony Loughran MRICS
Partner
+34 91 781 38 36
tony.loughran@eur.cushwake.com

Reno Cardiff MRICS
Partner
+34 93 272 16 68
reno.cardiff@eur.cushwake.com

El valor bruto de los activos de Lar España a cierre del ejercicio 2016 asciende a **1.275 millones de euros**. A continuación se muestra el desglose por activo, así como su comparativa respecto al año 2015. La **revalorización *like for like*** *(LfL)* respecto al cierre del año 2015 es del **12,3%**. Asimismo, el valor de la cartera se ha visto incrementado en un **15,8%** respecto al **precio de adquisición.**

Activo	Valorador	Precio de adquisición (miles de €)	Valor de mercado 31.12.2016 (miles de €)
Megapark	CUSHMAN & WAKEFIELD	170.000	190.000
Gran Via de Vigo	CUSHMAN & WAKEFIELD	141.000	144.500
El Rosal	JLL	87.500	99.790
Portal de la Marina (*)	CUSHMAN & WAKEFIELD	82.181	98.500
Anec Blau	JLL	80.000	93.250
As Termas	CUSHMAN & WAKEFIELD	67.000	78.100
Vistahermosa	JLL	42.500	45.580
Txingudi	CUSHMAN & WAKEFIELD	27.673	35.500
Albacenter	JLL	28.400	35.464
Nuevo Alisal	JLL	17.000	18.334
Hiper Albacenter	JLL	11.513	14.313
Las Huertas	CUSHMAN & WAKEFIELD	11.708	13.300
Villaverde	JLL	9.100	10.771
Parque Galaria	CUSHMAN & WAKEFIELD	8.442	10.400
Hiper Portal de la Marina	CUSHMAN & WAKEFIELD	7.000	8.600
Gasolinera As Termas	CUSHMAN & WAKEFIELD	1.800	1.900
TOTAL RETAIL		**792.817**	**898.302**
Egeo	JLL	64.900	73.930
Marcelo Spinola	CUSHMAN & WAKEFIELD	19.000	33.500
Arturo Soria	JLL	24.200	27.160
Joan Miró	JLL	19.700	21.420
Eloy Gonzalo	CUSHMAN & WAKEFIELD	12.730	15.000
TOTAL OFICINAS		**140.530**	**171.010**
Alovera II	JLL	32.150	37.450
Alovera I	CUSHMAN & WAKEFIELD	12.675	17.400
Almussafes	CUSHMAN & WAKEFIELD	8.350	9.500
Alovera IV (C5-C6)	CUSHMAN & WAKEFIELD	7.180	8.500
Alovera III (C2)	CUSHMAN & WAKEFIELD	3.000	3.625
TOTAL LOGÍSTICA		**63.355**	**76.475**
Vidanova Parc *(Retail)*	JLL	14.000	17.320
Palmas Altas *(Retail)*	CUSHMAN & WAKEFIELD	40.500	46.000
Lagasca 99 (Residencial)	CUSHMAN & WAKEFIELD	50.100	65.750
TOTAL DESARROLLOS		**104.600**	**129.070**
TOTAL LAR ESPAÑA		**1.101.302**	**1.274.857**

(*) En el año 2015, Lar España era propietario del 58,78% del activo. En 2016, se adquiere el 41,22% restante, alcanzando la totalidad de la titularidad de Portal de la Marina.

Valor de mercado 31.12.2015 (miles de €)	**Revalorización Like for Like** (2016 vs 2015) (%)	**Revalorización 2016 vs precio de adquisición** (%)	**EPRA NIY 31.12.2016**
171.400	10,9%	11,8%	5,2%
N/A	N/A	2,5%	5,9%
89.600	11,4%	14,0%	5,9%
51.021	13,5%	19,9%	6,4%
84.890	9,8%	16,6%	5,4%
68.500	14,0%	16,6%	6,4%
N/A	N/A	7,2%	5,8%
30.700	15,6%	28,3%	6,1%
32.332	9,7%	24,9%	5,3%
17.202	6,6%	7,8%	6,2%
12.437	15,1%	24,3%	6,6%
11.700	13,7%	13,6%	6,2%
9.851	9,3%	18,4%	6,2%
9.500	9,5%	23,2%	6,3%
7.750	11,0%	22,9%	5,9%
1.845	3,0%	5,6%	5,8%
598.728	**11,6%**	**13,3%**	**5,8%**
69.210	6,8%	13,9%	1,6%
21.500	55,8%	76,3%	(1)
25.600	6,1%	12,2%	4,8%
20.440	4,8%	8,7%	5,3%
13.000	15,4%	17,8%	2,7% (2)
149.750	**14,2%**	**21,7%**	**2.9% (1)**
36.840	1,7%	16,5%	7,0%
14.300	21,7%	37,3%	6,0%
8.500	11,8%	13,8%	7,3%
7.500	13,3%	18,4%	8,3%
3.250	11,5%	20,8%	6,7%
70.390	**8,6%**	**20,7%**	**7,0%**
15.690	10,4%	23,7%	N/A
N/A	N/A	13,6%	N/A
54.350	21,0%	31,2%	N/A
70.040	**18,6%**	**23,4%**	**N/A**
888.908	**12,3%**	**15,8%**	**5,5%**

(*) En el año 2015, Lar España era propietario del 58,78% del activo. En 2016, se adquiere el 41,22% restante, alcanzando la totalidad de la titularidad de Portal de la Marina.

(1) No hemos calculado el EPRA NIY para la inversión de Marcelo Spinola por su falta de representatividad. Se ha llevado a cabo una remodelación completa del inmueble. Para el cálculo del NIY sobre el total de la cartera de activos de inversión, hemos excluido los datos correspondientes a la inversión de Marcelo Spinola.

(2) Ratio distorsionado por encontrarse el edificio en remodelación.

Revalorización por tipo de activo (%)

Retail

13,3 — Desde adquisición

11,6 — LfL 2016 vs 2015

Oficinas

21,7 — Desde adquisición

14,2 — LfL 2016 vs 2015

Logística

20,7 — Desde adquisición

8,6 — LfL 2016 vs 2015

Desarrollos (*)

23,4 — Desde adquisición

18,6 — LfL 2016 vs 2015

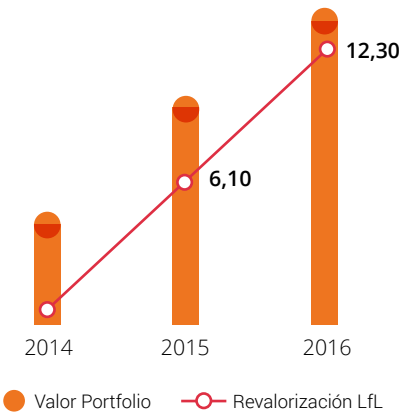
Total

15,8 — Desde adquisición

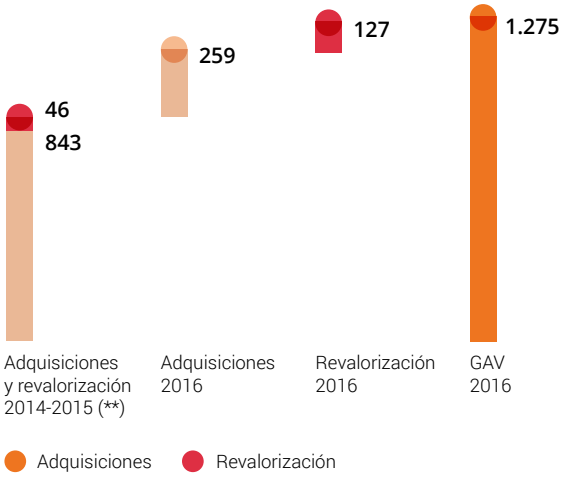
12,3 — LfL 2016 vs 2015

(*) Incluye los proyectos de Palmas Altas y Vidanova Parc *(retail)* y Lagasca 99 (residencial).

Evolución LfL de la cartera de activos de Lar España (%)



Reconciliación GAV
(en millones de euros)



(**) No se ha tenido en cuenta el proyecto de Claudio Coello

Edificio de Oficinas Egeo (Madrid)

6.3 Información adicional del portfolio

a. Ingresos por rentas

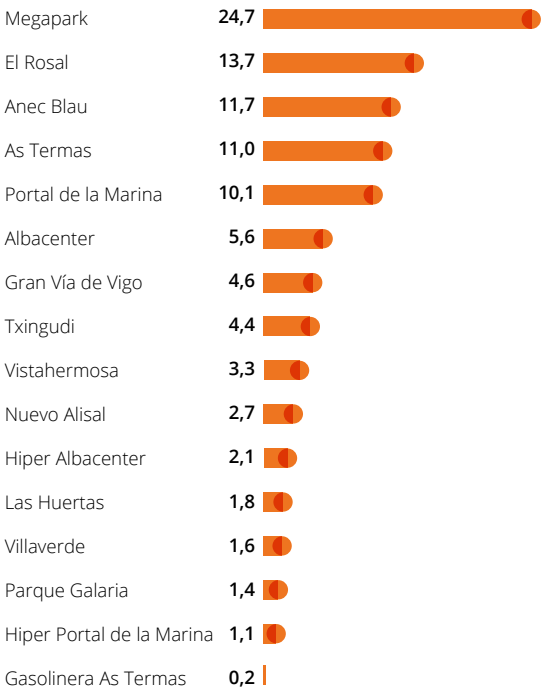
Los **ingresos por rentas** han alcanzado los **60.234 miles de euros** durante el año 2016 (35.734 miles de euros durante el año 2015). El incremento de los ingresos por rentas entre el año 2016 y 2015, corresponde principalmente a la adquisición y puesta en marcha de nuevas inversiones inmobiliarias durante los meses comprendidos entre ambos períodos por parte del Grupo (principalmente por los centros comerciales Megapark, Vistahermosa y Gran Vía de Vigo).

El peso relativo de los ingresos por rentas por línea de negocio a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

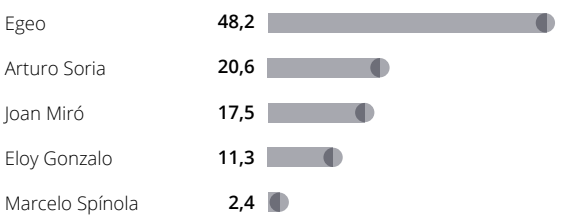
Ingresos por rentas por tipo de activo. Año 2016 (*) (%)

El detalle de los **ingresos por activo** para estas tres líneas de negocio durante el ejercicio 2016 es el siguiente:

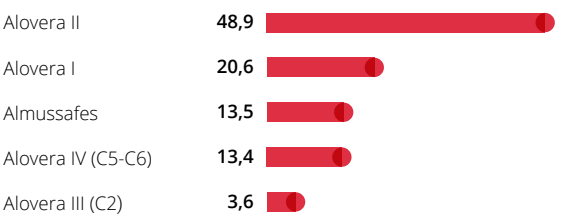
Ingresos por Centro Comercial (%)



Ingresos por Edificio de Oficinas (%)

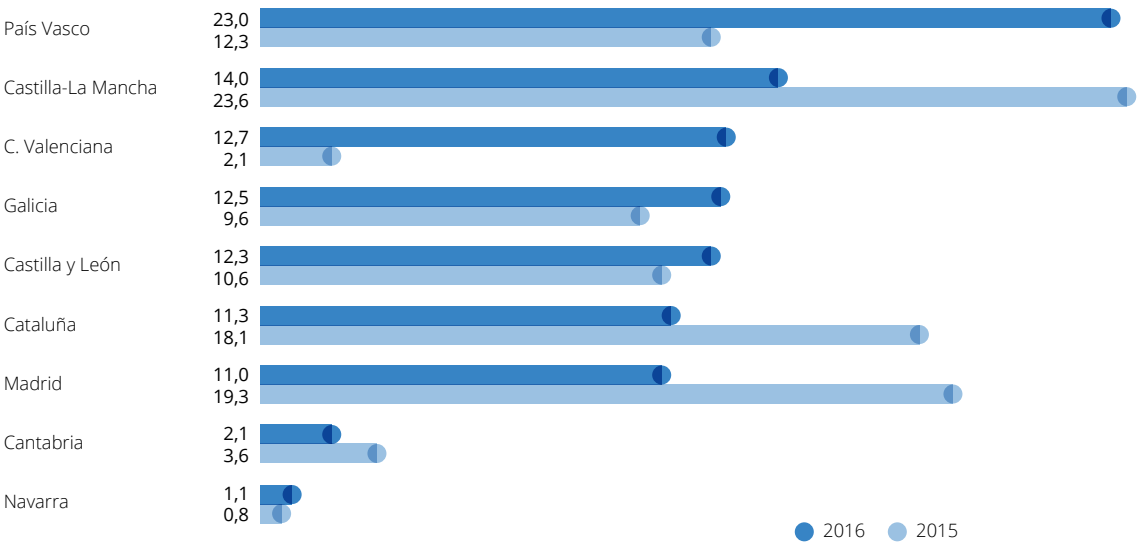


Ingresos por Nave Logística (%)



(*) Los ingresos por rentas del año 2015 se repartieron de la siguiente manera: *retail* (66%), oficinas (19%), logística (15%)

Ingresos por área geográfica (%)



Centro Comercial Megapark
(Bilbao)

b. Rentas brutas anualizadas

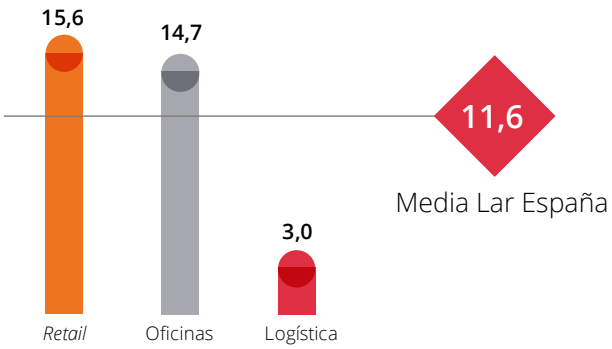
A continuación se presenta la **renta bruta anualizada (*)** de los activos de Lar España, así como la **renta bruta anualizada por metro cuadrado ocupado,** para el año 2015 y 2016:

	2016			2015		
Activo	**Rentas Brutas Anualizadas**	**SBA ocupada (m²)**	**Renta bruta (€/m²)**	**Rentas Brutas Anualizadas**	**SBA ocupada (m²)**	**Renta bruta (€/m²)**
CENTROS COMERCIALES	57.956	307.218	18,9	41.703	221.348	18,8
Megapark	11.323	59.075	16,0	10.926	59.104	15,4
Gran Vía Vigo	9.593	39.040	20,5	-	-	-
El Rosal	7.144	47.370	12,6	7.477	46.640	13,4
Portal de la Marina	7.170	27.076	22,1	4.253	11.765	30,1
Anec Blau	6.016	25.588	19,6	6.342	25.636	20,6
As Termas	5.638	30.790	15,3	5.154	29.949	14,3
Vistahermosa	3.498	30.049	9,7	-	-	-
Albacenter	2.615	13.149	16,6	2.843	11.853	20,0
Txingudi	2.449	7.262	28,1	2.163	8.620	20,9
Hipermercado Albacenter	974	12.462	6,5	978	12.462	6,5
Las Huertas	1.008	5.433	15,5	1.039	5.395	16,0
Hipermercado Portal de la Marina	528	9.924	4,4	528	9.924	4,4
MEDIANAS COMERCIALES	2.871	18.148	13,2	2.845	18.148	13,1
Villaverde	780	4.391	14,8	769	4.391	14,6
Parque Galaria	680	4.108	13,8	680	4.108	13,8
Nuevo Alisal	1.296	7.649	14,1	1.284	7.649	14,0
Gasolinera As Termas	115	2.000	4,8	112	2.000	4,7
TOTAL RETAIL	**60.827**	**325.366**	**15,6**	**44.548**	**239.496**	**15,5**
OFICINAS	6.625	37.537	14,7	6.821	38.795	14,7
Egeo	3.228	16.710	16,1	3.466	17.494	16,5
Marcelo Spinola	(**)	(**)	(**)	(**)	(**)	(**)
Arturo Soria	1.465	7.128	17,1	1.417	6.807	17,3
Joan Miró	1.193	8.533	11,7	1.191	8.532	11,6
Eloy Gonzalo	739	5.166	11,9	747	5.962	10,4
TOTAL OFICINAS	**6.625**	**37.537**	**14,7**	**6.821**	**38.795**	**14,7**
LOGÍSTICA	5.806	161.841	3,0	5.804	161.841	3,0
Alovera II	2.720	83.952	2,7	2.720	83.952	2,7
Alovera I	1.323	35.196	3,1	1.321	35.196	3,1
Almussafes	749	19.211	3,2	749	19.211	3,2
Alovera IV (C5-C6)	746	14.891	4,2	746	14.891	4,2
Alovera III (C2)	268	8.591	2,6	268	8.591	2,6
TOTAL LOGÍSTICA	**5.806**	**161.841**	**3,0**	**5.804**	**161.841**	**3,0**
TOTAL LAR ESPAÑA	**73.258**	**524.744**	**11,6**	**57.173**	**440.132**	**10,8**

(*) La renta bruta anualizada se ha calculado tomando como base la tabla de cálculo del EPRA NIY de cada activo (Ver apartado 8 "Información EPRA") de cada activo. Renta bruta anualizada = rendimiento anual de la inversión inmobiliaria + efecto de arrendamientos con carencia o bonificados.

(**) Datos relativos a Marcelo Spínola no han sido incluidos por falta de representatividad. El activo ha sido íntegramente reformado y se encuentra en comercialización.

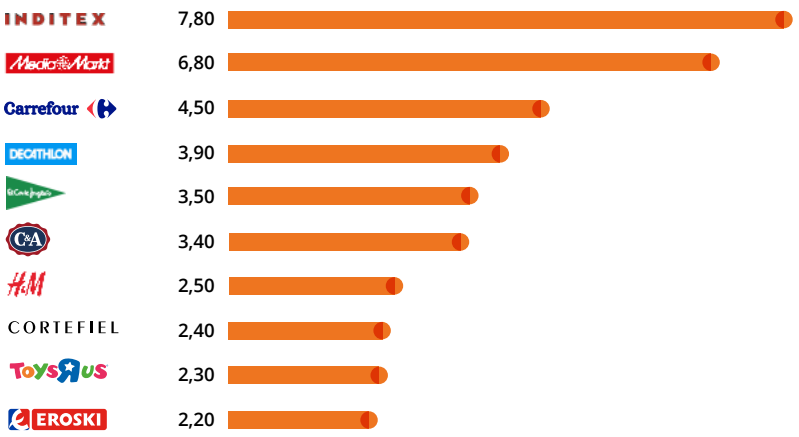
Renta bruta anualizada / metro cuadro ocupado por tipo de activo (€/m²)



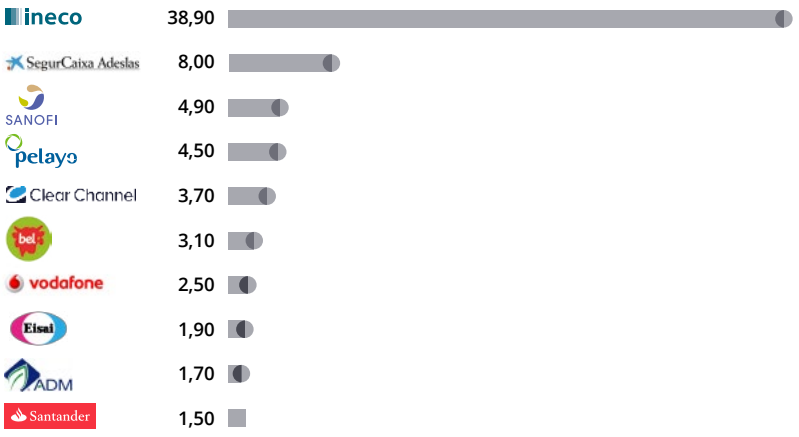
c. Principales arrendatarios

A continuación, se indican los inquilinos por unidad de negocio que han generado más rentas durante el ejercicio 2016:

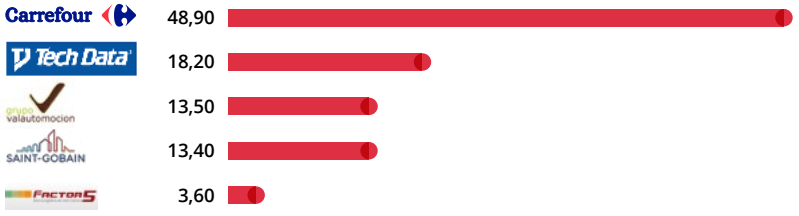
Ingresos por Centros Comerciales (%)



Ingresos por Edificios de Oficinas (%)



Ingresos por Naves Logísticas (%)



Massimo Dutti

Carrefour
Bienvenidos

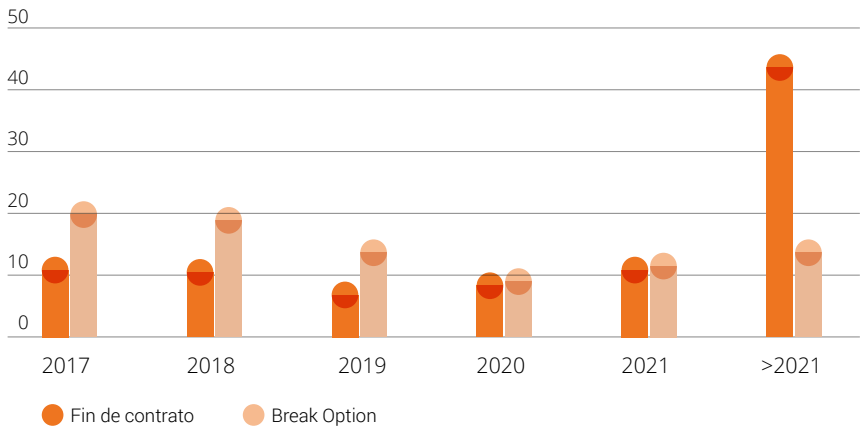
PULL&BEAR
REBA JAS
REBA JAS
REBA JAS

d. Vencimiento de los contratos y WAULT

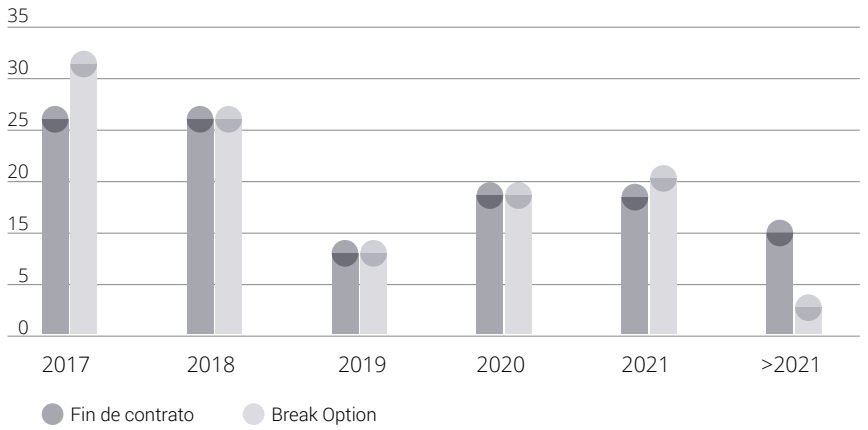
La gestión proactiva llevada a cabo por Lar España nos permite contar con una **base de arrendatarios solvente y diversificada.**

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.**

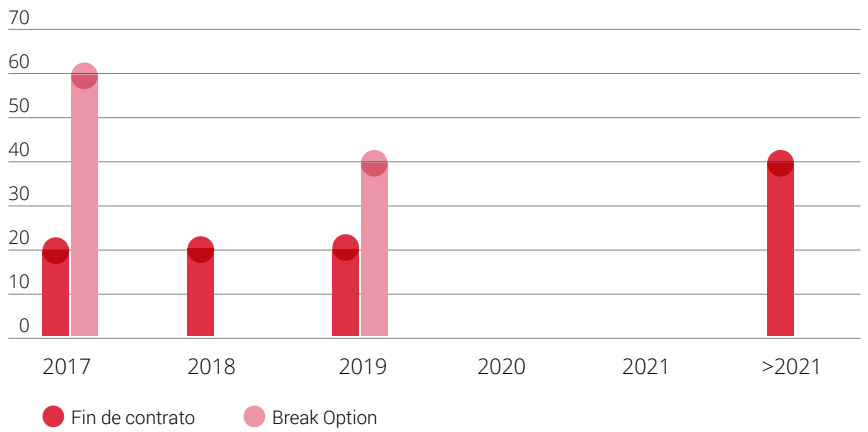
Vencimiento de los contratos por año-Retail (%)



Vencimiento de los contratos por año-Oficinas (%)

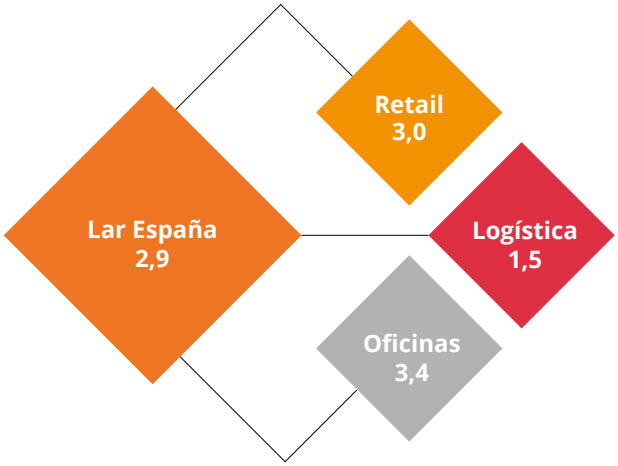


Vencimiento de los contratos por año-Logística (%)



WAULT

De esta manera el **WAULT** (*) (período medio de vigencia de los contratos de alquiler) a 31 de diciembre de 2016 de la cartera de Lar España es de **2,9 años.** A continuación se encuentra el detalle por tipo de activo:



(*) Calculado como número de años de vigencia de los contratos desde la fecha actual y hasta el primer break option, ponderado por la renta bruta de cada contrato. En el apartado 6.1 "Localización y descripción de activos" se muestra el WAULT de cada activo.

e. Ocupación física

La superficie bruta alquilable (SBA) de los activos que generan rentas de Lar España a 31 de diciembre de 2016 asciende a **557.525 m²**, situándose la ocupación media en un **94,1%**. El stock a 31 de diciembre de 2015 ascendía a 469.999 m², con una ocupación media del 93,6%.

El incremento en stock se debe fundamentalmente a la adquisición de los centros comerciales Portal de la Marina (adquirido el 41,22%), Vistahermosa y Gran Vía de Vigo durante el ejercicio 2016.

A continuación se muestra el **nivel de ocupación física** (en m²) por activo para el año 2016:

Centros Comerciales

	SBA total (m²)	SBA ocupada (m²)	% ocupado
Megapark	63.576	59.075	92,9
Gran Vía de Vigo	41.462	39.040	94,2
El Rosal	51.022	47.370	92,8
Portal de la Marina	30.234	27.076	89,6
Anec Blau	28.598	25.588	89,5
As Termas	33.127	30.790	92,9
Vistahermosa	33.550	30.049	89,6
Albacenter	15.428	13.149	85,2
Txingudi	10.127	7.262	71,7
Hipermercado Albacenter	12.462	12.462	100
Hipermercado Portal de la Marina	9.924	9.924	100
Las Huertas	6.267	5.433	86,7
TOTAL	**335.777**	**307.218**	**91,5**

Medianas Comerciales

	SBA total (m²)	SBA ocupada (m²)	% ocupado
Nuevo Alisal	7.649	7.649	100
Villaverde	4.391	4.391	100
Parque Galaria	4.108	4.108	100
Gasolinera As Termas	2.000	2.000	100
TOTAL	**18.148**	**18.148**	**100**

Oficinas

	SBA total (m²)	SBA ocupada (m²)	% ocupado
Egeo	18.254	16.710	91,5
Marcelo Spinola (*)	N/A	N/A	N/A
Arturo Soria	8.663	7.128	82,3
Joan Miró	8.611	8.533	99,1
Eloy Gonzalo	6.231	5.166	82,9
TOTAL	**41.759**	**37.537**	**89,9** (*)

Logística

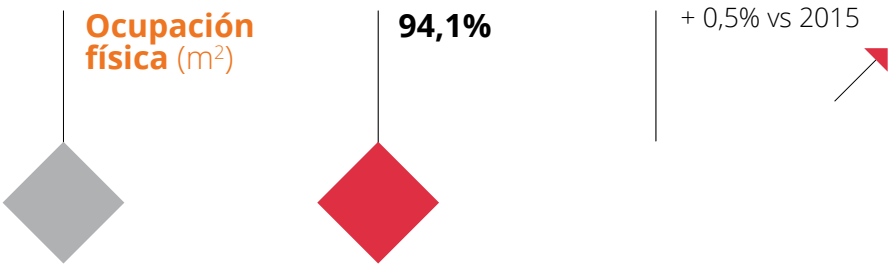
	SBA total (m²)	SBA ocupada (m²)	% ocupado
Alovera II	83.952	83.952	100
Alovera I	35.196	35.196	100
Almussafes	19.211	19.211	100
Alovera IV (C5-C6)	14.891	14.891	100
Alovera III (C2)	8.591	8.591	100
TOTAL	**161.841**	**161.841**	**100**

lar España Real Estate

557.525
SBA (m²)

524.744
SBA ocupada (m²)

94,1
% ocupado



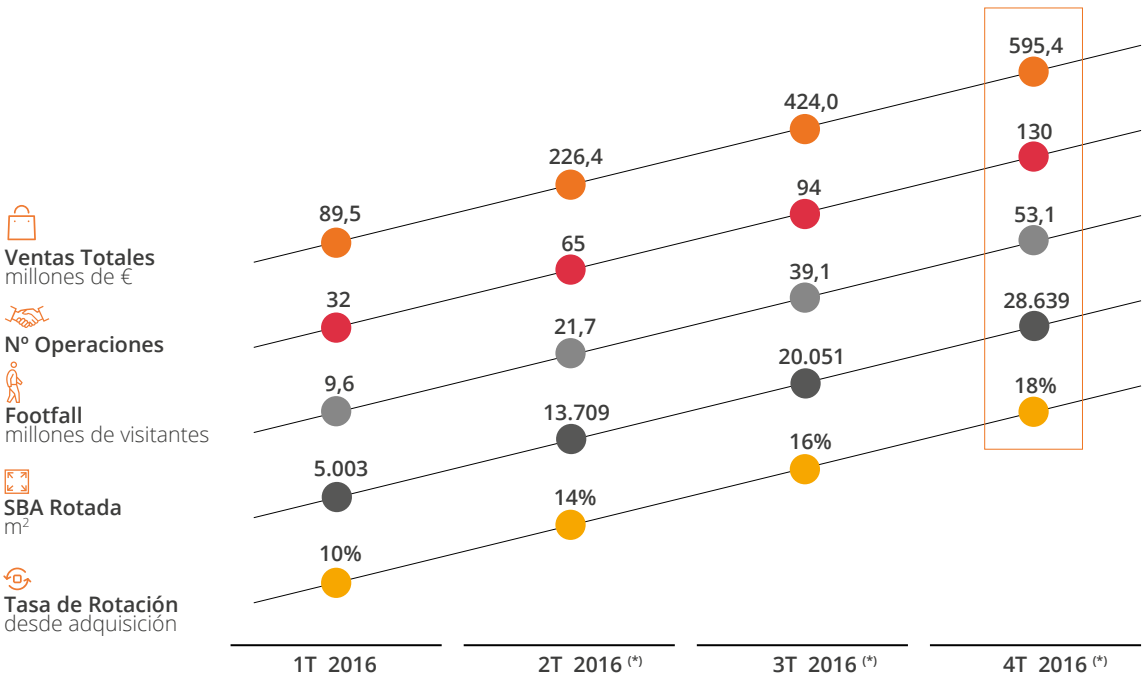
(*) No se incluye en el cálculo de SBA de los años 2015 y 2016 el edificio de oficinas Marcelo Spinola debido que se encontraba bajo remodelación total

f. Indicadores de la actividad comercial

Retail:

Durante el año 2016 Lar España ha continuado con su estrategia de gestión activa de la cartera. Como muestra de ello, en el negocio de *retail* se han cerrado **130 operaciones** entre renovaciones, reubicaciones y entradas de nuevos arrendatarios, suponiendo una tasa de rotación anualizada de inquilinos de la cartera del 8% (18% desde adquisición).

A continuación se muestra la evolución de los principales **indicadores del negocio de *retail*** a lo largo del año 2016. Lar España ha alcanzado unas **ventas** en sus centros comerciales por un total de **595,4** millones de euros, apoyadas por el incremento del **número de visitantes** a nuestros centros comerciales **(53,1 millones de visitas)** Se ha llegado a rotar un total de 28.639 m², lo que ha supuesto un incremento del 72,3% respecto al 2015.

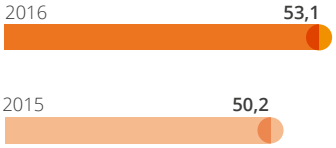


(*) Datos acumulados al cierre de cada trimestre

El número de **visitas a los centros comerciales** en 2016 se ha situado en 53,1 millones, lo que supone un incremento **del 5,7%** respecto a las visitas registradas en el 2015.

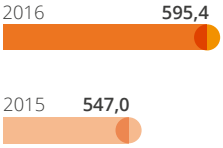
El **total de ventas** en 2016 asciende a 595,4 millones, incrementándose un **8,8 %** respecto al año anterior.

Visitas
(millones de visitantes)



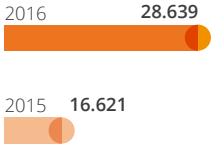
+5,7%

Ventas totales
(millones de €)



+8,8%

SBA rotada
(m^2)



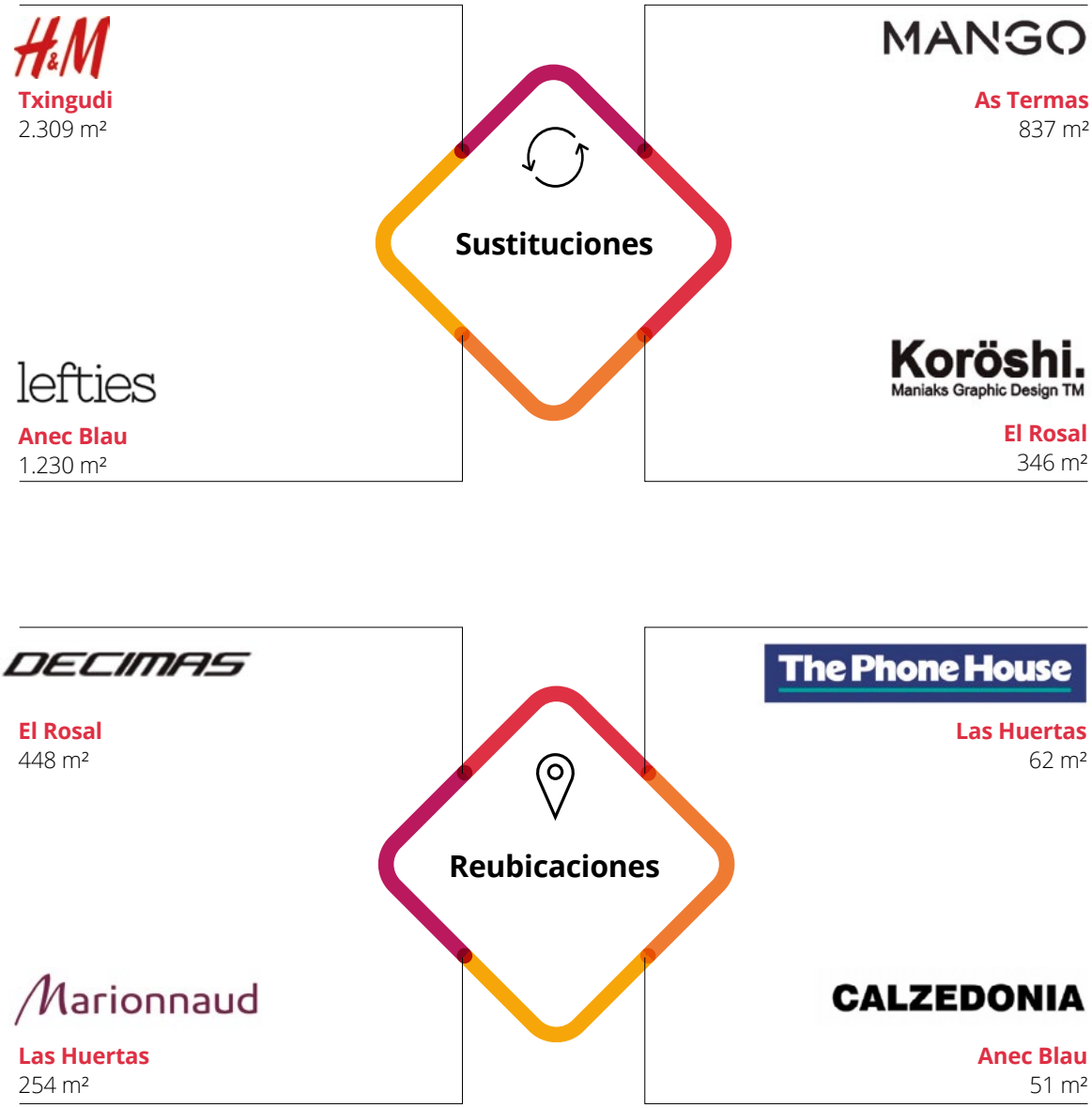
+72,3%

Incremento de rentas (*) **+ 12%**

	Renovaciones	Reubicaciones	Sustituciones	Nuevos arrendatarios	
Nº operaciones	47	14	34	35	**130**
m²	9.917	2.386	7.873	8.463	**28.639**

(*) Solo tenemos en cuenta renovaciones y reubicaciones.

A continuación se muestran algunas de las **principales operaciones** cerradas a lo largo del año 2016:


Sustituciones
Txingudi
2.309 m²
As Termas
837 m²
Anec Blau
1.230 m²
El Rosal
346 m²
Reubicaciones
El Rosal
448 m²
Las Huertas
62 m²
Las Huertas
254 m²
Anec Blau
51 m²

Koröshi
Koröshi
Koröshi
3×2

lefties
woman
WOMAN
MAN

Marionnaud
PARIS

Oficinas:

- **Finalización de las obras** en Cardenal Marcelo Spínola y obtención de la **certificación BREEAM®.**
- Incremento de la **actividad comercial** en Arturo Soria.
- Finalización del **Proyecto Básico de reforma** en Eloy Gonzalo 27 y licitación de la obra.
- Auditoría de **accesibilidad** en Eloy Gonzalo, Egeo, Arturo Soria y Joan Miró.

Logística:

- Mantenimiento del **nivel de ocupación** al 100%
- Mejoras en las naves y estudio de **mantenimiento global** de las cubiertas.
- Instalación de un **sistema contraincendios** completo en Almussafes

Residencial:

- Continuación, según el ritmo previsto, de las **obras en Lagasca 99**.
- Gran interés de **inversores** nacionales e internacionales.
- El nivel de **preventas** a 31 de diciembre de 2016 asciende a **44,5%**.

g. CAPEX (1)

La compañía ha continuado con su política de mejora y desarrollo de sus activos. Con el objetivo de generar valor se han invertido **30,4 millones de euros** durante el año 2016. A continuación se muestra el desglose por tipo de activo y su comparativa respecto al año 2015:

Adquisiciones	**2016**		**2015**	
(miles de euros)	**CAPEX**	**%**	**CAPEX**	**%**
Gran Vía de Vigo	26	0,7	N/A	N/A
Portal de la Marina (*)	293	7,7	N/A	N/A
Vistahermosa	528	14,0	N/A	N/A
Palmas Altas	2.932	77,6	N/A	N/A
TOTAL	**3.779**	**100**	**N/A**	**N/A**

Retail	**2016**		**2015**	
(miles de euros)	**CAPEX**	**%**	**CAPEX**	**%**
Megapark	270	3,5	30	1,6
Portal de la Marina (**)	417	5,4	339	18,4
El Rosal	568	7,3	200	10,8
Anec Blau	1.191	15,3	348	18,9
As Termas	1.450	18,6	1	0,0
Albacenter	1.547	19,9	115	6,2
Txingudi	1.124	14,4	76	4,1
Hipermercado Albacenter	525	6,7	-	0,0
Las Huertas	645	8,3	728	39,5
Hipermercado Portal de la Marina	-	0,0	-	0,0
Nuevo Alisal	13	0,2	1	0,1
Villaverde	41	0,5	7	0,4
TOTAL	**7.791**	**100**	**1.845**	**100**

(*) Datos correspondientes al 41,22% de Portal de la Marina, adquirido en 2016.

(**) Datos correspondientes al 58,78% de Portal de la Marina.

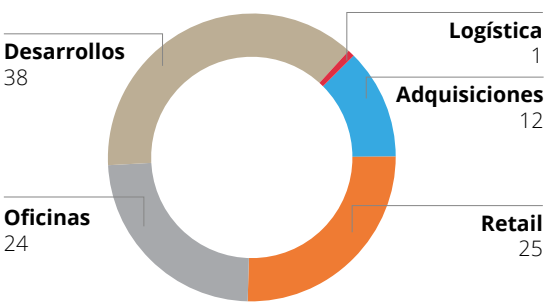
(1) La compañía entiende por CAPEX toda aquella inversión realizada para la mejora o reposicionamiento de sus activos inmobiliarios.

Oficinas	2016		2015	
(miles de euros)	CAPEX	%	CAPEX	%
Egeo	34	0,5	97	5,8
Marcelo Spinola	7.065	97,9	1.546	92,2
Arturo Soria	40	0,6	22	1,3
Joan Miró	3	0,0	-	0,0
Eloy Gonzalo	77	1,1	11	0,6
TOTAL	**7.219**	**100**	**1.676**	**100**

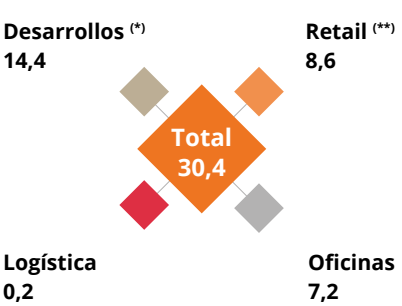
Logística	2016		2015	
(miles de euros)	CAPEX	%	CAPEX	%
Alovera II	90	39,7	-	-
Alovera I	-	0,0	13	100,0
Almussafes	14	6,4	-	-
Alovera IV (C5-C6)	32	13,9	-	-
Alovera III (C2)	91	40,0	-	-
TOTAL	**227**	**100**	**13**	**100**

Desarrollos	2016		2015	
(miles de euros)	CAPEX	%	CAPEX	%
Lagasca 99	9.216	80,4	3.888	96,3
Vidanova Parc	2.248	19,6	148	3,7
TOTAL	**11.463**	**100**	**4.036**	**100**

CAPEX año 2016 (%)



Inversión CAPEX (millones de euros)



(*) Incluye el proyecto de Palmas Altas, adquirido en 2016.

(**) Incluye Vistahermosa, Gran Vía y Portal de La Marina adquiridos en 2016.

h. Proyectos en desarrollo

PALMAS ALTAS, SEVILLA
Tu espacio familiar y comercial en Sevilla

- ✓ Excelente localización a 4 km del centro de Sevilla
- ✓ Precio de adquisición: 40,5 millones de euros (1)
- ✓ Valor de mercado (*): 46,0 millones de euros
- ✓ Fecha de adquisición: 1T 2016
- ✓ Fecha estimada de apertura: 1S 2019
- ✓ 100.000 m² de espacios comerciales y de ocio familiar
- ✓ En proceso de obtención de la certificación BREEAM ES
- ✓ Gran zona de afluencia: 1,5 millones de habitantes
- ✓ En negociaciones con las principales marcas de restauración, ocio y moda
- ✓ 14 millones de euros previsibles de ingresos anuales
- ✓ Estado: en tramitación de licencias y permisos y en comercialización.
- ✓ Coste estimado de construcción: 96 millones de euros.

(1) Incluye una potencial edificabilidad adicional.

VIDANOVA PARC, VALENCIA
Un parque comercial y de ocio familiar para dar vida a la comarca

- ✓ Emplazamiento urbano en zona de gran afluencia turística, Sagunto (Valencia)
- ✓ Precio de adquisición: 14 millones de euros
- ✓ Valor de mercado (*): 17,3 millones de euros
- ✓ Fecha de adquisición: 3T 2015
- ✓ Fecha estimada de apertura: 1S 2018
- ✓ 44.252 m² de superficie bruta alquilable
- ✓ Más del 60% de SBA firmada con operadores de referencia
- ✓ Área de influencia de 250.000 habitantes
- ✓ Algunos de nuestros principales inquilinos:

LEROY MERLIN · DECATHLON · YELMO CINES · Urban Planet · worten

- ✓ 4 millones de euros previsibles de ingresos anuales
- ✓ Estado: en construcción y comercialización
- ✓ Coste estimado de construcción: 26 millones de euros.

(*) Las valoraciones han sido efectuadas a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

LAGASCA 99 , MADRID

Único, irrepetible, inalcanzable

- ✓ Solar urbano en construcción en pleno centro del Barrio de Salamanca, una de las zonas más exclusivas de Madrid, llamado a convertirse en un referente en el sector del lujo residencial.
- ✓ Solar con 4 fachadas exentas que contará con 42 viviendas con una superficie media de 400-450 m²
- ✓ Proyecto llevado a cabo por el estudio de arquitectura de Rafael de la Hoz
- ✓ Contará con todo tipo de facilidades: piscina interior y exterior, spa, gimnasio y salones comunes
- ✓ En proceso de obtención de la certificación BREEAM ES
- ✓ Precio de adquisición: 50,1 millones de euros (**)
- ✓ Valor de mercado (*): 65,8 millones de euros (**)
- ✓ Fecha de adquisición: 1T 2015
- ✓ Fecha inicio de obra: 1T 2016
- ✓ Fecha estimada de entrega: 2018
- ✓ Cuenta con más de 26,000 m² de superficie BR& SR
- ✓ A 4T 2016 el nivel de preventas asciende al 44,5%
- ✓ Estado: en construcción y comercialización
- ✓ Coste estimado de construcción: 21,5 millones de euros.

(*) Las valoraciones han sido efectuadas a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.
(**) Se corresponde con el 50% de la Joint Venture con PIMCO

7

INFORMACIÓN FINANCIERA

7.1
SCIIF
p. 196

7.2
Principales magnitudes
p. 202

7.3
Estados financieros consolidados
p. 204

7.4
Endeudamiento
p. 208

7.5
Propuesta de distribución a los accionistas
p. 210

7.6
Evolución bursátil
p. 212

7.1 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 Auditoria 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 [(1)].

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 2016 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.

(1) En la actualidad se está siguiendo la segunda opción a través de una confirmación del tercero que presta servicios contables.

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. Una vez obtenido el nivel de riesgo asociado a cada cuenta se identificaron aquellas más significativas con los procesos de la Compañía en los cuales se genera y controla la información financiera significativa. El objetivo de esta asociación es conseguir identificar aquellos procesos, o unidades de negocio del Grupo, con mayor relevancia en la generación de información financiera.

Lar España ha documentado los procesos más significativos, revisando durante el ejercicio 2016 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 durante los años anteriores 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.

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

Actividades de control

Lar España ha documentado los **Controles Generales de la Organización y los procesos más significativos** (entre ellos los de cierre contable, considerando la revisión específica de juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes; reconocimiento de ingresos; valoración de activos 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 2016, 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 2016 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[2]. 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.

(2) Asimismo, se han revisado los procesos de valoración de activos, ingresos, cierre y consolidación, sin encontrar incidencias significativas.

Centro Comercial Anec Blau
(Barcelona)

Centro Comercial Anec Blau
(Barcelona)

7.2 Principales magnitudes

Magnitudes Económico-Financieras

Lar España (en adelante "Grupo") ha obtenido durante el ejercicio 2016 unos **ingresos ordinarios de 60.234 miles de euros** y un **beneficio neto de 91.430 miles de euros.**

(Miles de euros)	2016	2015
Ingresos ordinarios	60.234	35.734
EBITDA	18.093	18.699
EBIT	105.908	44.677
BAI	91.430	43.559
Beneficio neto	91.430	43.559

Otras Magnitudes Financieras

El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

(Miles de euros)	31/12/2016	31/12/2015
Fondo de Maniobra	65.512	49.645
Ratio de liquidez	2,8	3,5
Ratio de solvencia	1,1	1,1
LTV neto	33%	35%
ROE	13,40%	9,05%
ROA	7,74%	5,72%

El Grupo presenta a 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 unos ratios relacionados con la liquidez (fondo de maniobra y ratio de liquidez) que alcanzan valores considerablemente elevados, lo que denota que el Grupo dispone del nivel de liquidez suficiente y un elevado margen de seguridad para hacer frente a sus pagos.

ROE

13,40%

A 31 de diciembre de 2016, el **ROE ("Return on Equity")**, que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende a **13,40%** (9,05% a 31 de diciembre de 2015), y el **ROA ("Return on Assets")**, que mide la eficiencia de los activos totales del Grupo con independencia de las fuentes de financiación empleadas, es decir, la capacidad de los activos del Grupo para generar renta, es de **7,74%** (5,72% a 31 de diciembre de 2015).

Centro Comercial Las Huertas
(Palencia)

Centro Comercial Las Huertas
(Palencia)

7.3 Estados financieros consolidados 31.12.16 (IFRS)

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Situación Financiera Consolidado a 31 de diciembre de 2016 (*)

ACTIVO (Miles de euros)	**31/12/2016**	**31/12/2015**
Inmovilizado intangible	2	1
Inversiones inmobiliarias (**)	1.191.089	776.375
Activos financieros con empresas asociadas	2.270	16.774
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	7.645	43.217
Activos financieros no corrientes	11.205	8.475
ACTIVOS NO CORRIENTES	**1.212.211**	**844.842**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	18.067	4.647
Activos financieros con empresas asociadas	45.288	26.717
Otros activos financieros corrientes	5.393	1.676
Otros activos corrientes	617	601
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	31.591	35.555
ACTIVOS CORRIENTES	**100.956**	**69.196**
TOTAL ACTIVO	**1.313.167**	**914.038**

(*) Estos estados financieros forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016. Con fecha 24 de febrero de 2017 Deloitte emitió su informe de auditoría sin salvedades.

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

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Situación Financiera Consolidado a 31 de diciembre de 2016 (*)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (Miles de euros)	**31/12/2016**	**31/12/2015**
Capital	181.081	119.996
Prima emisión	498.914	415.047
Otras reservas	42.898	(5.767)
Ganancias acumuladas	91.430	43.559
Acciones propias	(823)	(709)
Ajustes por cambio de valor	(1.365)	(1.560)
PATRIMONIO NETO	**812.135**	**570.566**
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	138.506	138.233
Pasivos financieros con entidades de crédito	301.738	173.354
Pasivos por impuestos diferidos	8.536	-
Derivados	1.890	1.560
Otros pasivos no corrientes	14.918	10.774
PASIVOS NO CORRIENTES	**465.588**	**323.921**
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	3.482	3.504
Pasivos financieros con entidades de crédito	7.877	5.593
Derivados	1.384	-
Otros pasivos financieros	193	2.651
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	22.508	7.803
PASIVOS CORRIENTES	**35.444**	**19.551**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	**1.313.167**	**914.038**

(*) Estos estados financieros forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016. Con fecha 24 de febrero de 2017 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 2016 (*)

(Miles de euros)	2016	2015
Ingresos ordinarios	60.234	35.734
Otros ingresos	1.792	1.039
Gastos por retribuciones a los empleados	(446)	(396)
Otros gastos	(46.401)	(20.013)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	87.815	25.978
Otros resultados	2.914	2.335
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	**105.908**	**44.677**
Ingresos financieros	4.009	2.444
Gastos financieros	(17.746)	(6.127)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	13	(29)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	(754)	2.594
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	**91.430**	**43.559**
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**91.430**	**43.559**

Beneficio Neto 2016

91,4 millones de euros

x 2
vs 2015

(*) Estos estados financieros forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016. Con fecha 24 de febrero de 2017 Deloitte emitió su informe de auditoría sin salvedades.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado a 31 de diciembre de 2016 (*)

(Miles de euros)	31/12/2016	31/12/2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	**19.132**	**22.674**
Resultado del ejercicio antes de impuestos	91.430	43.559
Ajustes del resultado	(56.720)	(21.237)
Cambios en el capital corriente	(5.863)	1.885
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(9.715)	(1.533)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	**(237.915)**	**(370.221)**
Pagos por inversiones	(249.477)	(400.577)
Cobros por desinversiones y dividendos	11.562	30.356
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	**214.819**	**362.850**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	142.460	135.107
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	84.368	229.074
Pagos por dividendos y remuneraciones de instrumentos de patrimonio	(12.009)	(1.331)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	**(3.964)**	**15.303**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	**35.555**	**20.252**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	**31.591**	**35.555**

(*) Estos estados financieros forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016. Con fecha 24 de febrero de 2017 Deloitte emitió su informe de auditoría sin salvedades.

7.4 Endeudamiento

La deuda de Lar España a 31 de diciembre de 2016 asciende a 453.729 miles de euros, con un **coste medio de 2,2%**.

El ratio **LTV neto** se sitúa en un **33%**, cumpliendo el objetivo establecido en torno al 50%, siendo el **periodo medio de vencimiento de la deuda de 5,9 años.**

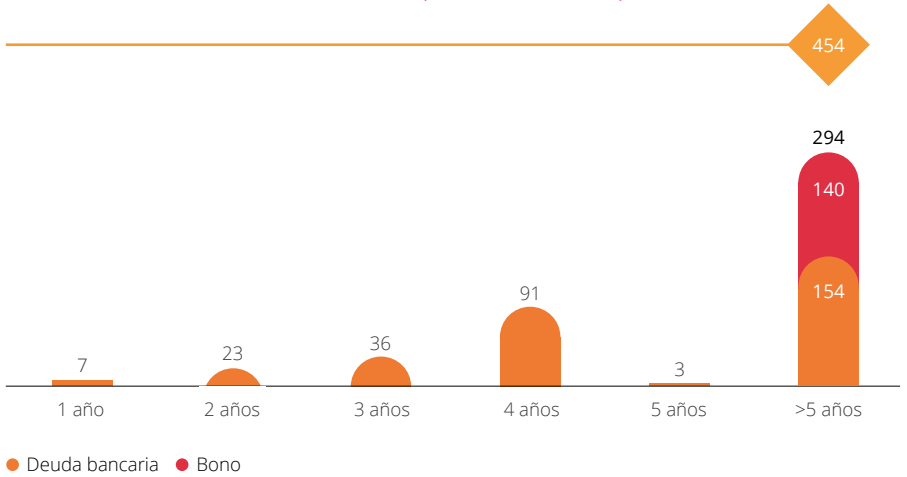
A continuación se muestran los principales indicadores de la deuda y el calendario de amortización :

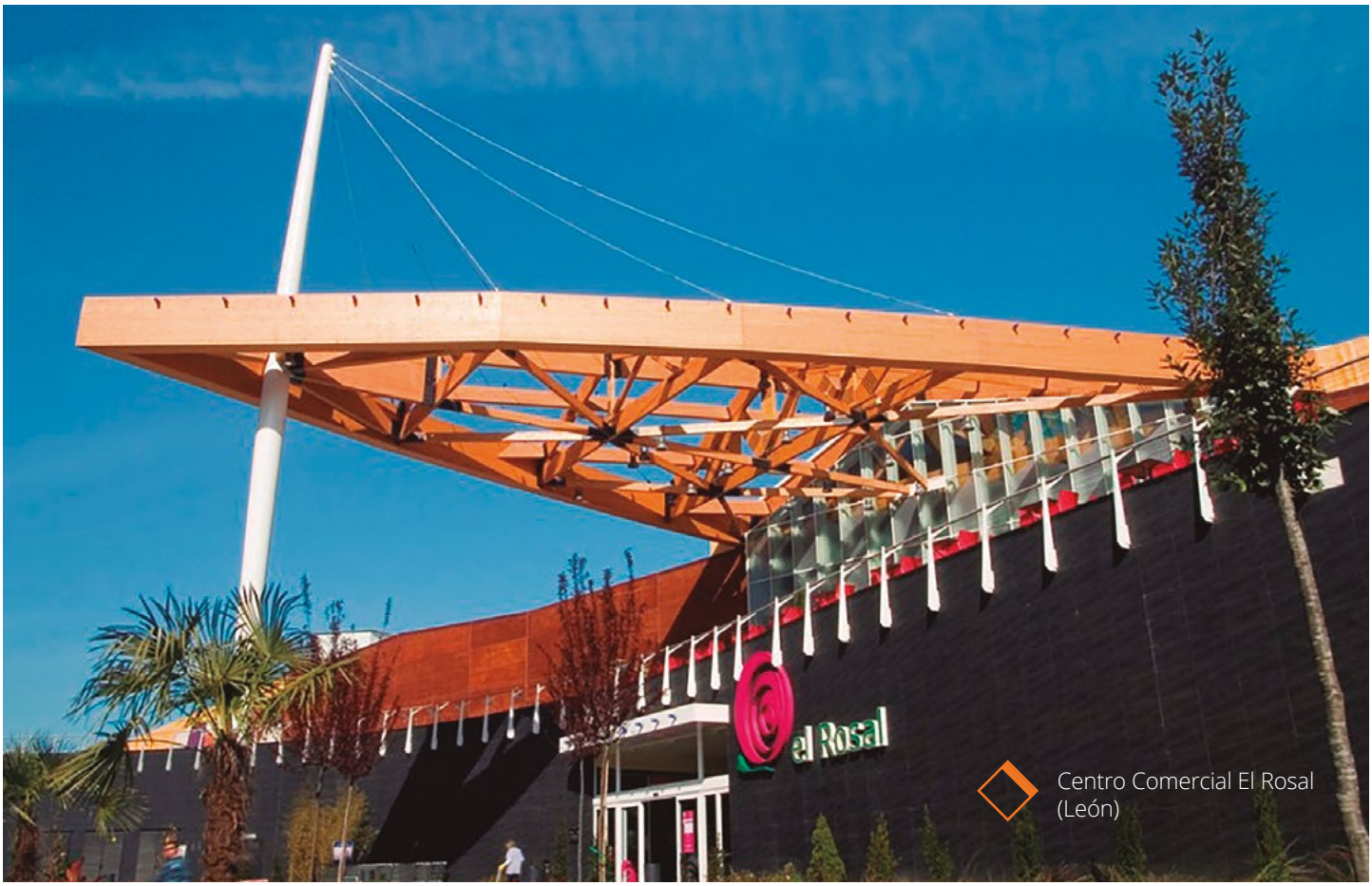
(Miles de euros)	31/12/2016	31/12/2015
GAV	1.274.857	898.908
Deuda financiera bruta	453.729	347.259
Caja	31.591	35.555
Deuda financiera neta	422.138	311.704
LTV neto	33%	35%
Coste medio de la deuda	2,2%	2,5%
Periodo medio de vencimiento (años)	5,9	6,6

33% **LTV neto**

2,2% **Coste medio deuda**

Perfil de amortización de la deuda (Millones de euros)





Centro Comercial El Rosal
(León)

Centro Comercial El Rosal
(León)

7.5 Propuesta de Distribución a los Accionistas

En línea con la última comunicación realizada por la Compañía ***(dividend yield* superior al 4% del EPRA NAV trimestral medio del año 2016)**, la propuesta de distribución a los accionistas tendría la siguiente base:

EPRA NAV	(Miles de euros)
1T	582.780
2T	610.638
3T	757.872
4T	830.399
MEDIA	**695.423**

La propuesta de **distribución a los accionistas** del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 a presentar a la Junta General de Accionistas sería de **30.000 miles de euros (4,3% de la media del EPRA NAV del año).**

De esta manera, el reparto por acción ascendería a **0,33 €/acción.**

0,33 €/acción

+ 65%
vs 2015

4,3% **Dividend Yield**

Centro Comercial As Termas (Lugo)

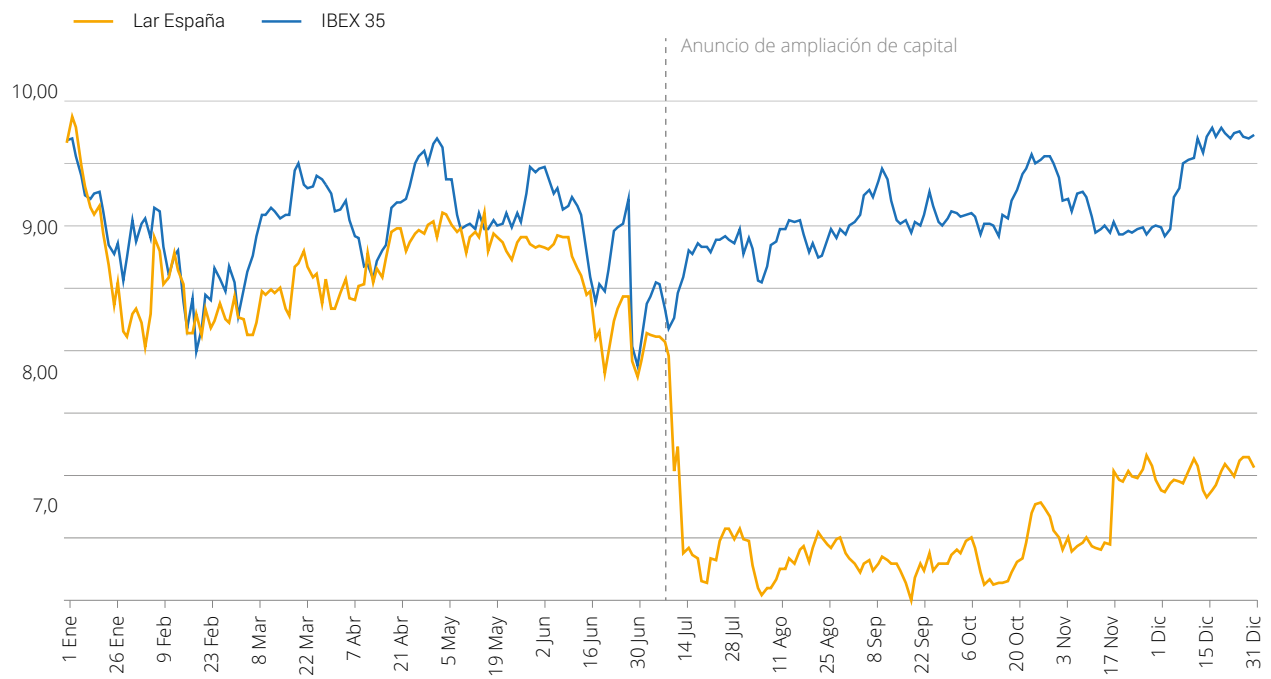
7.6 Evolución Bursátil

Datos de la acción (Euros)	Enero-Diciembre 2016
Precio al inicio del periodo	9,46
Precio al final del periodo	7,03
Evolución en el periodo (%)	**-25,69**
Precio máximo del periodo	9,74
Precio mínimo del periodo	6,01
Promedio del periodo	**7,54**
VMDN (*)	204.867
Capitalización bursátil (Euros) 31/12/2016	636.500.151
Nº de acciones 31/12/2016	90.540.562

(*) Volumen medio diario negociado en número de títulos

La **evolución de la cotización** de la acción durante el año 2016 se puede observar en el siguiente gráfico:

Evolución cotización de LAR ESPAÑA vs Ibex 35 (Enero - Diciembre 2016)



Recomendaciones de los analistas

Entidad	Recomendación	Fecha de análisis	Precio objetivo (Euros)*
Sabadell	Comprar	26/07/2016	**9,05**
intermoney valores sv	Comprar	19/09/2016	**9,00**
bankinter	Comprar	16/11/2016	**10,60**
Ahorro Corporación	Comprar	16/11/2016	**9,00**
fidentiis	Comprar	16/11/2016	**10,90**
Kepler Cheuvreux	Comprar	16/11/2016	**7,50**
bekafinance	Comprar	16/11/2016	**9,00**
Santander	Comprar	16/11/2016	**9,10**
J.P.Morgan Asset Management	Mantener	14/12/2016	**8,25**
Kempen & Co	Vender	09/01/2017	**6,50**
JBCapitalMarkets	Mantener	17/01/2017	**10,70**
MIRABAUD	Vender	23/01/2017	**6,72**
HAITONG	Comprar	31/01/2017	**8,80**

26%

Retorno Potencial (**)

Fuente: Bloomberg

(*) En el precio de cotización objetivo se ha de tener en cuenta la ampliación de capital anunciada el 7 de julio de 2016.
(**) Teniendo en cuenta la media de los precios objetivos y el precio de cierre del periodo.

8

INFORMACIÓN EPRA

8.1

Principales indicadores de nuestro negocio
p. 216

8.1 Principales indicadores de nuestro negocio

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

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

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

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

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

- **En septiembre de 2015**, Lar España fue galardonada por EPRA con el *GOLD AWARD* como reconocimiento a la calidad de la información proporcionada convirtiendose de esta manera en la primera SOCIMI española en recibir este galardón.

- **En septiembre de 2016**, Lar España volvió a ser galardonada con el máximo reconocimiento por parte de EPRA, es decir, el *GOLD AWARD*. Un reconocimiento otro año más 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 dos años consecutivos, el más prestigioso en el sector inmobiliario**. Las empresas premiadas han sido seleccionadas de entre 117 inmobiliarias (97 de ellas cotizadas europeas del índice FTSE EPRA/NAREIT).

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	31/12/2016 (Miles de euros) / %	31/12/2016 (Euro por acción)
EPRA Earnings	Resultado operativo	Página 218	**25.884** (*)	**0,36**
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 219	**830.399**	**9,20**
EPRA NNNAV	EPRA NAV ajustado con el valor razonable de (i) instrumentos financieros, (ii) deuda e (iii) impuestos diferidos.	Página 219	**827.125**	**9,17**
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 220-221	**5,5%**	-
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 220-221	**5,8%**	-
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 222	**6,5%**	-
EPRA Cost Ratio	Porcentaje que refleja el importe que representan los costes operativos y administrativos con respecto al total de ingresos por rentas brutas (inlcluyendo gastos asociados a locales vacíos).	Página 223	**28,4%** (**)	-
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	EPRA Cost Ratio excluyendo los costes operativos y administrativos asociados a inmuebles no arrendados.	Página 223	**24,4%** (**)	-

(*) Resultado EPRA ajustado

(**) Ratios calculados sin tener el cuenta el *performance fee*

EPRA EARNINGS

(Miles Euros)	2016	2015
RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS	**91.430**	**43.559**
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	(87.815)	(25.978)
Efecto en resultado por adquisiciones de compañías	1.191	(1.741)
Revalorización de las inversiones inmobiliarias en empresas asociadas	-	(2.466)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	1.909	-
RESULTADO EPRA	**6.715**	**13.374**
Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)	**72.707.108**	**47.790.562**
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	**0,09**	**0,28**
Ajuste específico de la compañía (*)	19.169	5.298
RESULTADO EPRA AJUSTADO	**25.884**	**18.672**
RESULTADO EPRA AJUSTADO POR ACCIÓN (EUROS)	**0,36**	**0,39**

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

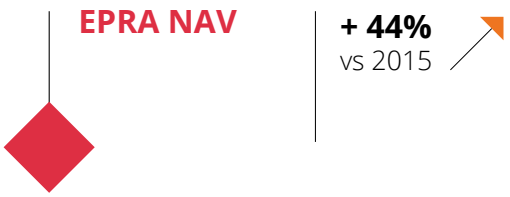
Resultado EPRA ajustado

+ 39% vs 2015

EPRA NAV

(Miles Euros)	31/12/2016	31/12/2015
VALOR DE ACTIVOS NETOS SEGÚN BALANCE DE SITUACIÓN	**812.135**	**570.566**
Revalorización de activos no corrientes	14.990	5.660
Valor razonable instrumentos financieros	3.274	1.560
Valor razonable instrumentos financieros en empresas asociadas	-	184
EPRA NAV	**830.399**	**577.970**
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	**90.245.429**	**59.923.506**
EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)	**9,20 (*)**	**9,65**

(*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta la ampliación de capital llevada a cabo por Lar España en 3T 2016, por importe de 147,2 millones de euros, a un precio de suscripción de 4,92 euros.



EPRA NNNAV

(Miles Euros)	31/12/2016	31/12/2015
EPRA NAV	**830.399**	**577.970**
Valor razonable instrumentos financieros	(3.274)	(1.560)
Valor razonable instrumentos financieros en empresas asociadas	-	(184)
EPRA NNNAV	**827.125**	**576.226**
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	**90.245.429**	**59.923.506**
EPRA NNNAV POR ACCIÓN (EUROS)	**9,17 (*)**	**9,62**

(*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta la ampliación de capital llevada a cabo por Lar España en 3T 2016, por importe de 147,2 millones de euros, a un precio de suscripción de 4,92 euros.

EPRA NIY y EPRA "topped-up" NIY

Activo	Cartera de inversión inmobiliaria	Costes estimados de transacción de los activos inmobiliarios	Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)	Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	
CENTROS COMERCIALES	856.897	20.629	877.526	57.046	
Megapark	190.000	3.610	193.610	11.220	
Gran Vía Vigo	144.500	3.974	148.474	9.449	
El Rosal	99.790	2.496	102.286	6.996	
Portal de la Marina	98.500	2.463	100.963	7.059	
Anec Blau	93.250	2.330	95.580	5.977	
As Termas	78.100	2.148	80.248	5.567	
Vistahermosa	45.580	1.140	46.720	3.332	
Albacenter	35.464	887	36.351	2.545	
Txingudi	35.500	675	36.175	2.408	
Hipermercado Albacenter	14.313	358	14.671	974	
Las Huertas	13.300	333	13.633	991	
Hipermercado Portal de la Marina	8.600	215	8.815	528	
MEDIANAS COMERCIALES	41.405	921	42.326	2.821	
Villaverde	10.771	269	11.040	780	
Parque Galaria	10.400	146	10.546	680	
Nuevo Alisal	18.334	458	18.792	1.246	
Gasolinera As Termas	1.900	48	1.948	115	
TOTAL RETAIL	**898.302**	**21.550**	**919.852**	**59.867**	
OFICINAS	137.510	2.932	140.442	4.633	
Egeo	73.930	1.481	75.411	1.305	
Marcelo Spinola (1)	33.500	972	34.472	(1)	
Arturo Soria	27.160	573	27.733	1.465	
Joan Miró	21.420	503	21.923	1.191	
Eloy Gonzalo (2)	15.000	375	15.375	672	
TOTAL OFICINAS	**137.510**	**2.932**	**140.442**	**4.633**	
LOGÍSTICA	76.475	1.751	78.226	5.598	
Alovera II	37.450	976	38.426	2.720	
Alovera I	17.400	348	17.748	1.129	
Almussafes	9.500	184	9.684	749	
Alovera IV (C5-C6)	8.500	170	8.670	746	
Alovera III (C2)	3.625	73	3.698	254	
TOTAL LOGÍSTICA	**76.475**	**1.751**	**78.226**	**5.598**	
TOTAL LAR ESPAÑA	**1.112.287**	**26.233**	**1.138.520**	**70.098**	

(1) No hemos calculado el EPRA NIY para la inversión en Marcelo Spinola por su falta de representatividad. Se ha llevado a cabo una remodelación completa del inmueble. 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 Spinola.

(2) Ratio distorsionado por encontrarse el edificio en remodelación.

Gastos operativos asociados a los activos no repercutibles	Rendimiento neto de la inversión inmobiliaria (B)	Efecto de arrendamientos con carencia o bonificados	Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	EPRA NET INITIAL YIELD (B/A)	EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD (C/A)
(6.351)	50.694	910	51.603	5,8%	5,9%
(1.113)	10.107	103	10.210	5,2%	5,3%
(739)	8.710	144	8.854	5,9%	6,0%
(960)	6.036	148	6.184	5,9%	6,0%
(646)	6.413	111	6.524	6,4%	6,5%
(855)	5.122	39	5.161	5,4%	5,4%
(445)	5.122	71	5.193	6,4%	6,5%
(603)	2.729	166	2.895	5,8%	6,2%
(633)	1.912	70	1.981	5,3%	5,5%
(195)	2.213	41	2.254	6,1%	6,2%
(10)	964	0	964	6,6%	6,6%
(147)	844	17	861	6,2%	6,3%
(5)	522	-	522	5,9%	5,9%
(182)	2.639	50	2.689	6,2%	6,4%
(92)	688	-	688	6,2%	6,2%
(11)	669	-	669	6,3%	6,3%
(78)	1.168	50	1.218	6,2%	6,5%
(1)	114	-	114	5,8%	5,8%
(6.533)	**53.333**	**960**	**54.292**	**5,8%**	**5,9%**
(549)	4.083	1.992	6.074	2,9%	4,3%
(123)	1.182	1.923	3.105	1,6%	4,1%
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
(125)	1.339	-	1.339	4,8%	4,8%
(39)	1.152	2	1.153	5,3%	5,3%
(262)	410	67	477	2,7% (2)	3,1% (2)
(549)	**4.083**	**1.992**	**6.074**	**2,9% (1)**	**4,3% (1)**
(155)	5.442	208	5.651	7,0%	7,2%
(21)	2.699	-	2.699	7,0%	7,0%
(69)	1.060	194	1.254	6,0%	7,1%
(38)	712	-	712	7,3%	7,3%
(23)	722	-	722	8,3%	8,3%
(4)	249	14	264	6,7%	7,1%
(155)	**5.442**	**208**	**5.651**	**7,0%**	**7,2%**
(7.237)	**62.858**	**3.160**	**66.017**	**5,5% (1)**	**5,8% (1)**

(1) No hemos calculado el EPRA NIY para la inversión en Marcelo Spinola por su falta de representatividad. Se ha llevado a cabo una remodelación completa del inmueble. 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 Spinola.

(2) Ratio distorsionado por encontrarse el edificio en remodelación.

EPRA VACANCY RATE

Tipo de activo	ERV (Miles Euros)	ERV Vacancy (Miles Euros)	EPRA VACANCY RATE %
Megapark	12.373	740	6,0%
Gran Vía	9.417	422	4,5%
El Rosal	7.436	465	6,2%
Portal de la Marina	6.929	496	7,2%
Anec Blau	6.102	424	7,0%
As Termas	5.540	292	5,3%
Vistahermosa	3.518	119	3,4% (1)
Albacenter	3.043	384	12,6%
Txingudi	2.778	410	14,8% (2)
Hipermercado Portal de la Marina	536	0	0,0%
Las Huertas	1.303	197	15,1%
Hipermercado Albacenter	884	0	0,0%
TOTAL CENTROS COMERCIALES	59.859	3.949	6,6 %
Villaverde	738	0	0,0%
Parque Galaria	664	0	0,0%
Nuevo Alisal	1.231	0	0,0%
Gasolinera As Termas	120	0	0,0%
TOTAL MEDIANAS COMERCIALES	2.753	0	0,0%
TOTAL RETAIL	**62.612**	**3.949**	**6,3%**
Egeo	3.678	406	11,0%
Marcelo Spinola	N/A	N/A	N/A (3)
Arturo Soria	1.628	346	21,2% (4)
Joan Miró	1.307	36	2,7%
Eloy Gonzalo	1.403	240	17,1% (5)
TOTAL OFICINAS	**8.016**	**1.028**	**12,8%** (3)
Alovera II	2.821	0	0,0%
Alovera I	1.330	0	0,0%
Almussafes	807	0	0,0%
Alovera IV (C5-C6)	581	0	0,0%
Alovera III (C2)	335	0	0,0%
TOTAL LOGÍSTICA	**5.874**	**0**	**0,0%**
TOTAL	**76.502**	**4.977**	**6,5%** (3)

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

(2) A fecha de la publicación de este informe, con la firma de un nuevo inquilino, el ratio se sitúa en 3,4%.

(3) Se ha excluido del resultado total y por sector los datos correspondientes a Marcelo Spinola debido a su falta de representatividad.
Se ha llevado a cabo una remodelación del inmueble.

(4) A fecha de la publicación de este informe, con la firma de un nuevo inquilino, el ratio se sitúa en 13,4%.

(5) Ratio distorsionado por encontrarse el edificio en remodelación.

EPRA COST RATIOS

(Miles Euros)	2016	2015
Gastos administrativos	(446)	(396)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles (*) (**)	(40.018)	(20.013)
Gastos procedente de participación en empresas asociadas	(1.030)	(1.792)
EPRA Cost (incluyendo *vacancy Cost*) (A)	**(41.494)**	**(22.201)**
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(2.221)	(1.328)
EPRA Cost (excluyendo *vacancy Cost*) (B)	**(39.273)**	**(20.873)**
Ingresos por alquileres bajo IFRS	61.555	35.734
Ingresos por alquileres procedente de participación en empresas asociadas	959	3.589
Gastos netos asociados a los activos *(net service charge)*	(6.383)	-
Ingresos por alquileres total (C)	**56.131**	**39.323**
EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacios) A/C	**73,9%**	**56,5%**
EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacios) B/C	**70,0%**	**53,1%**
EPRA COST RATIO pre *performance fee* (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacios) (***)	**28,4%**	**37,7%**
EPRA COST RATIO pre *performance fee* (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacios) (***)	**24,4%**	**34,4%**

(*) Se incluyen gastos de mantenimiento por un importe de 1.399 miles de euros.

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

(***) Descontando gastos directamente relacionados con los proyectos de desarrollo, los ratios, en 2016, serían 27,3% y 23,3% respectivamente.

Acerca de este informe

Alcance del presente Informe

La información incluida en el **Informe Anual 2016** 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 2016 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 2015 hasta el 31 de diciembre de ese mismo año. La organización no ha experimentado ningún cambio significativo en el perímetro de reporte que afecte a la información presentada en este informe.

La información aquí presentada hace referencia tanto al **desempeño financiero como al no financiero más relevante del portfolio de Lar 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.

Además, el presente informe se apoya en otros informes para informar más específicamente de determinados asuntos, como son las **Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo** correspondientes al ejercicio terminado a 31 diciembre de 2016, en este caso, con el fin de reforzar la información en el ámbito económico.

Referencias para su desarrollo

El Informe Anual 2016 de Lar España ha sido elaborado sobre la base de las directrices establecidas en la versión más actualizada del documento sobre "Mejores Prácticas y recomendaciones" para empresas del sector inmobiliario publicadas por el Comité de Contabilidad y reporting de **EPRA (*European Public Real estate Association*).**

Además, por segunda 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. De esta manera, se han seguido las indicaciones de la versión G4 de la guía GRI, la más reciente, y la opción de conformidad "esencial", con el propósito de dar cobertura a los aspectos materiales básicos que fueron determinados mediante el análisis de materialidad, reportando al menos un indicador de los aspectos considerados relevantes para Lar España.

La presentación del desempeño de la organización en 2016 ha requerido de la aplicación de los siguientes principios siguiendo las directrices marcadas por la versión G4 de *Global Reporting Initiative*, para la elaboración de memorias de sostenibilidad:

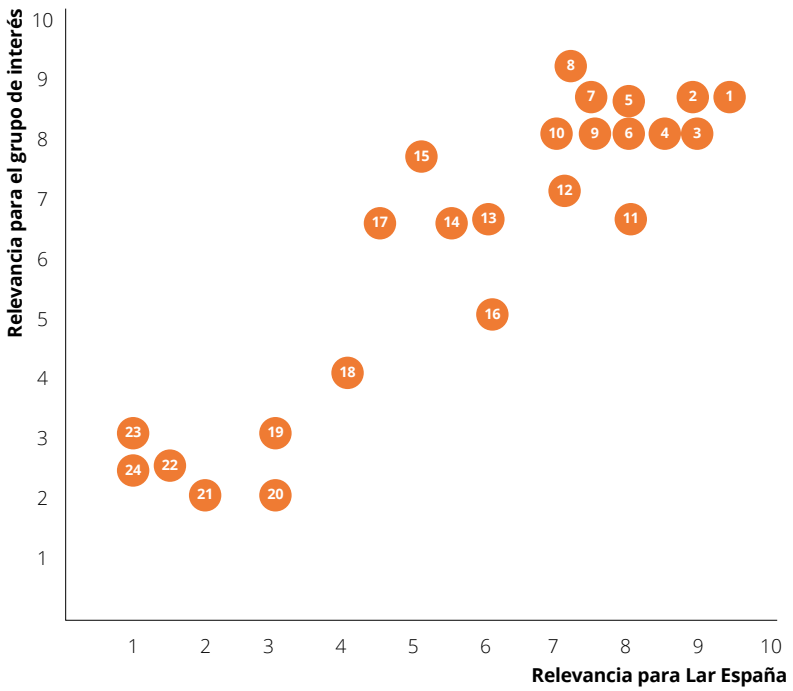
- Principios para determinar el contenido de la memoria: participación de los grupos de interés, contexto de sostenibilidad y exhaustividad.
- Principios para determinar la calidad de la memoria: equilibrio, comparabilidad, precisión, periodicidad, claridad y fiabilidad.

Análisis de materialidad

El Informe Anual 2016 de Lar España pretende hacer una identificación y una divulgación exhaustiva sobre todos aquellos asuntos que reflejen **un impacto económico, social o ambiental** significativo de la organización, y que permita alinear la **estrategia corporativa** con las expectativas de los **grupos de interés.**

El presente informe se adapta a la metodología de reporte de la versión G4 de *Global Reporting Initiative,* lo cual implica un análisis más profundo de los aspectos más relevantes para la organización. Partiendo sobre el análisis realizado en 2016, se han identificado en 2016 una serie de aspectos materiales enmarcados dentro de la visión, misión y objetivos estratégicos de Lar España. Tras un profundo análisis y reflexión a nivel interno y con los principales grupos de interés, el resultado es el siguiente:

Matriz de materialidad



1 Buen Gobierno
2 Ética y cumplimineto
3 Gestión de Riesgos ESG
4 Transparencia en relaciones comerciales
5 Anticorrupción y blanqueo de capitales
6 Inversión en RSC
7 Inversión Responsable
8 Gestión ambiental y social
9 Relación comunidad y empleo local
10 Retención de talento y formación
11 Sostenibilidad en el marketing de productos
12 Canales de comunicación con la comunidad local
13 Entorno seguro y saludable
14 Modernidad y diseño
15 Nuevas experiencias y servicios
16 Cooperación con otras entidades
17 Trato con los inquilinos de propiedades
18 Acceso y conectividad
19 Residencia urbana
20 Rehabilitación y conservación
21 Reporte RSC estandarizado
22 Igualdad de oportunidades y/o discriminación
23 Conciliación laboral
24 Política retributiva y transparente

Estándar internacional

El Informe Anual 2016 de Lar España sido elaborado siguiendo el estándar internacional para la elaboración de memorias de sostenibilidad de *Global Reporting Initiative* (GRI) en su versión G4, opción "esencial".

Información de contacto

Las personas que deseen solicitar información adicional acerca de este Informe Anual 2016, así como sobre la información contenida en el mismo, pueden dirigir sus consultas a las siguientes direcciones de contacto:

Cauces generales de comunicación y contacto Consulta, preguntas, comentarios o solicitud de información	info@larespana.com +34 91 436 04 37 larespana.com/contacto/
Prensa Gabinete de prensa, información sobre noticias y actividades de Lar España	prensa@larespana.com +34 91 436 04 37 larespana.com/prensa/
Información para accionistas e inversores	info@larespana.com +34 91 436 04 37
Canal de denuncias	canaldenuncias@larespana.com

Centro Comercial Portal de la Marina
(Alicante)

Centro Comercial Palmas Altas
(Sevilla)

Índice GRI & EPRA sBPR

Contenidos Básicos Generales

CATEGORÍA	CÓDIGO	INDICADOR	PÁGINA
ESTRATEGIA Y ANÁLISIS	G4-1	Inclúyase una declaración del responsable principal de las decisiones de la organización (la persona que ocupa el cargo de director ejecutivo, presidente o similar) sobre la importancia de la sostenibilidad para la organización y la estrategia de esta con miras a abordarla	4
	G4-2	Describa los principales efectos, riesgos y oportunidades	4 -7, 82 -85
PERFIL DE LA ORGANIZACIÓN	G4-3	Nombre de la organización	224
	G4-4	Marcas, productos y servicios más importantes	40
	G4-5	Lugar donde se encuentra la sede central de la organización	240
	G4-6	Indique en cuántos países opera la organización y nombre aquellos países donde la organización lleva a cabo operaciones significativas o que tienen una relevancia específica para los asuntos relacionados con la sostenibilidad que se abordan en la memoria	N/A
	G4-7	Describa la naturaleza del régimen de propiedad y su forma jurídica	32
	G4-8	Indique a qué mercados se sirve (con desglose geográfico, por sectores y tipos de clientes y destinatarios)	15 - 27
	G4-9	Determine el tamaño de la organización	40
	G4-10	Tamaño de la plantilla por empleados, tipo de contrato, región, trabajadores externos y sexo	N/A
	G4-11	Porcentaje de empleados cubiertos por convenios colectivos	35
	G4-12	Describa la cadena de suministro de la organización	30
	G4-13	Comunique todo cambio significativo que haya tenido lugar durante el periodo objeto de análisis en el tamaño, la estructura, la propiedad accionarial o la cadena de suministro de la organización	4, 32 - 34
	G4-14	Indique cómo aborda la organización, si procede, el principio de precaución	82
	G4-15	Elabore una lista de las cartas, los principios u otras iniciativas externas de carácter económico, ambiental y social que la organización suscribe o ha adoptado	38
	G4-16	Elabore una lista con las asociaciones (por ejemplo, las asociaciones industriales) y las organizaciones de promoción nacional o internacional a las que la organización pertenece	38
ASPECTOS MATERIALES Y COBERTURA	G4-17	Elabore una lista de las entidades que figuran en los estados financieros consolidados de la organización y otros documentos equivalentes. Señale si alguna de las entidades que figuran en los estados financieros consolidados de la organización y otros documentos equivalentes no figuran en la memoria. La organización puede aportar este Contenido básico mediante una referencia a la información publicada y disponible en los estados financieros consolidados u otros documentos equivalentes	40
	G4-18	Describa el proceso que se ha seguido para determinar el Contenido de la memoria y la Cobertura de cada Aspecto. Explique cómo ha aplicado la organización los Principios de elaboración de memorias para determinar el contenido de la memoria	224
	G4-19	Elabore una lista de los Aspectos materiales que se identificaron durante el proceso de definición del contenido de la memoria	225

CATEGORÍA	CÓDIGO	INDICADOR	PÁGINA
ASPECTOS MATERIALES Y COBERTURA	G4-20	Indique la Cobertura de cada Aspecto material dentro de la organización.	96 a 97
	G4-21	Indique el límite de cada Aspecto material fuera de la organización.	96 a 97
	G4-22	Describa las consecuencias de las reexpresiones de la información de memorias anteriores y sus causas	No se ha reexpresado la información publicada en ninguno de los informes anuales anteriores
	G4-23	Señale todo cambio significativo en el alcance y la Cobertura de cada Aspecto con respecto a memorias anteriores	No ha habido cambio en la cobertura y alcance de aspectos materiales con respecto a años anteriores
PARTICIPACIÓN DE LOS GRUPOS DE INTERÉS	G4-24	Elabore una lista de los grupos de interés vinculados a la organización	94 - 95
	G4-25	Indique en qué se basa la elección de los grupos de interés con los que se trabaja	92
	G4-26	Describa el enfoque de la organización sobre la participación de los grupos de interés, incluida la frecuencia con que se colabora con los distintos tipos y grupos de partes interesadas, o señale si la participación de un grupo se realizó específicamente en el proceso de elaboración de la memoria	92
	G4-27	Señale qué cuestiones y problemas clave se han identificado a raíz de la Participación de los grupos de interés y describa la evaluación hecha por la organización, entre otros aspectos mediante su memoria. Especifique qué grupos de interés plantearon cada uno de los temas y problemas clave	94 - 95
PERFIL DE LA MEMORIA	G4-28	Periodo objeto de la memoria (por ejemplo, año fiscal o año calendario)	224
	G4-29	Fecha de la última memoria (si procede)	21 de abril de 2016
	G4-30	Ciclo de presentación de memorias (anual, bienal, etc.)	Anual
	G4-31	Facilite un punto de contacto para solventar las dudas que puedan surgir sobre el contenido de la memoria	226
	G4-32	Indique qué opción «de conformidad» con la Guía ha elegido la organización. Facilite el Índice de GRI de la opción elegida (véanse los cuadros a continuación). Facilite la referencia al Informe de Verificación externa, si lo hubiere. GRI recomienda la verificación externa, aunque no es obligatoria para que la memoria sea «de conformidad» con la Guía	224
	G4-33	Describa la política y las prácticas vigentes de la organización con respecto a la verificación externa de la memoria. Si no se mencionan en el informe de verificación adjunto a la memoria de sostenibilidad, indique el alcance y el fundamento de la verificación externa. Describa la relación entre la organización y los proveedores de la verificación. Señale si el órgano superior de gobierno o la alta dirección han sido partícipes de la solicitud de verificación externa para la memoria de sostenibilidad de la organización	No se realiza verificación externa del Informe Anual

CATEGORÍA	CÓDIGO	INDICADOR	PÁGINA
GOBIERNO	G4-34	Describa la estructura de gobierno de la organización, sin olvidar los comités del órgano superior de gobierno. Indique qué comités son responsables de la toma de decisiones sobre cuestiones económicas, ambientales y sociales	66
	G4-35	Describa el proceso mediante el cual el órgano superior de gobierno delega su autoridad en la alta dirección y en determinados empleados para cuestiones de índole económica, ambiental y social	35
	G4-36	Indique si existen en la organización cargos ejecutivos o con responsabilidad en cuestiones económicas, ambientales y sociales, y si sus titulares rinden cuentas directamente ante el órgano superior de gobierno	35
	G4-37	Describa los procesos de consulta entre los grupos de interés y el órgano superior de gobierno con respecto a cuestiones económicas, ambientales y sociales. Si se delega dicha consulta, señale a quién y describa los procesos de intercambio de información con el órgano superior de gobierno	80
	G4-38	Describa la composición del órgano superior de gobierno y de sus comités	67
	G4-39	Indique si la persona que preside el órgano superior de gobierno ocupa también un puesto ejecutivo. De ser así, describa sus funciones ejecutivas y las razones de esta disposición	El Presidente del Consejo de Administración no ocupa un puesto ejecutivo
	G4-40	Describa los procesos de nombramiento y selección del órgano superior de gobierno y sus comités, así como los criterios en los que se basa el nombramiento y la selección de los miembros del primero	75
	G4-41	Describa los procesos mediante los cuales el órgano superior de gobierno previene y gestiona posibles conflictos de intereses. Indique si los conflictos de intereses se comunican a los grupos de interés; entre otros, como mínimo: - membresía de distintas juntas; - tenencia de acciones de proveedores y otros grupos de interés; - existencia de un accionista de control; e - información a revelar sobre partes relacionadas.	76
	G4-42	Describa las funciones del órgano superior de gobierno y de la alta dirección en el desarrollo, la aprobación y la actualización del propósito, los valores o las declaraciones de misión, las estrategias, las políticas y los objetivos relativos a los impactos económico, ambiental y social de la organización	74
	G4-43	Señale qué medidas se han adoptado para desarrollar y mejorar el conocimiento colectivo del órgano superior de gobierno con relación a los asuntos económicos, ambientales y sociales	79
	G4-44	Describa los procesos de evaluación del desempeño del órgano superior de gobierno en relación con el gobierno de los asuntos económicos, ambientales y sociales. Indique si la evaluación es independiente y con qué frecuencia se lleva a cabo. Indique si se trata de una autoevaluación. Describa las medidas adoptadas como consecuencia de la evaluación del desempeño del órgano superior de gobierno en relación con la dirección de los asuntos económicos, ambientales y sociales; entre otros aspectos, indique como mínimo si ha habido cambios en los miembros o en las prácticas organizativas.	76
	G4-45	Describa la función del órgano superior de gobierno en la identificación y gestión de los impactos, los riesgos y las oportunidades de carácter económico, ambiental y social. Señale también cuál es el papel del órgano superior de gobierno en la aplicación de los procesos de diligencia debida. Indique si se efectúan consultas a los grupos de interés para utilizar en el trabajo del órgano superior de gobierno en la identificación y gestión de los impactos, los riesgos y las oportunidades de carácter económico, ambiental y social.	82
	G4-46	Describa la función del órgano superior de gobierno en el análisis de la eficacia de los procesos de gestión del riesgo de la organización en lo referente a los asuntos económicos, ambientales y sociales.	83

CATEGORÍA	CÓDIGO	INDICADOR	PÁGINA
GOBIERNO	G4-47	Indique con qué frecuencia analiza el órgano superior de gobierno los impactos, los riesgos y las oportunidades de índole económica, ambiental y social.	Anualmente
	G4-48	Indique cuál es el comité o el cargo de mayor importancia que revisa y aprueba la memoria de sostenibilidad de la organización y se asegura de que todos los aspectos materiales queden reflejados.	El Informe Anual es revisado por el Consejo de Administración
	G4-49	Describa el proceso para transmitir las preocupaciones importantes al órgano superior de gobierno.	80
	G4-50	Señale la naturaleza y el número de preocupaciones importantes que se transmitieron al órgano superior de gobierno; describa asimismo los mecanismos que se emplearon para abordarlas y evaluarlas.	Información disponible en el Informe Anual de Gobierno Corporativo en la web de Lar España
	G4-51	Describa las políticas de remuneración para el órgano superior de gobierno y la alta dirección, de acuerdo con los siguientes tipos de retribución: – retribución fija y retribución variable: – retribución basada en el rendimiento; – retribución en acciones; – primas; y – acciones de dividendo diferido o acciones transferidas; – bonos o incentivos a la contratación; – indemnizaciones por despido; – reembolsos; y – pensiones de jubilación, teniendo en cuenta la diferencia entre los regímenes de prestaciones y los tipos de retribución del órgano superior de gobierno, la alta dirección y todos los demás empleados. b. Relacione los criterios relativos al desempeño que afectan a la política retributiva con los objetivos económicos, ambientales y sociales del órgano superior de gobierno y la alta dirección.	70
	G4-52	Describa los procesos mediante los cuales se determina la remuneración. Indique si se recurre a consultores para determinar la remuneración y si estos son independientes de la dirección. Señale cualquier otro tipo de relación que dichos consultores en materia de retribución puedan tener con la organización.	70
	G4-53	Explique cómo se solicita y se tiene en cuenta la opinión de los grupos de interés en lo que respecta a la retribución, incluyendo, si procede, los resultados de las votaciones sobre políticas y propuestas relacionadas con esta cuestión	66
	G4-54	Calcule la relación entre la retribución total anual de la persona mejor pagada de la organización en cada país donde se lleven a cabo operaciones significativas con la retribución total anual media de toda la plantilla (sin contar a la persona mejor pagada) del país correspondiente.	N/A
	G4-55	Calcule la relación entre el incremento porcentual de la retribución total anual de la persona mejor pagada de la organización en cada país donde se lleven a cabo operaciones significativas con el incremento porcentual de la retribución total anual media de toda la plantilla (sin contar a la persona mejor pagada) del país correspondiente.	N/A
ÉTICA E INTEGRIDAD	G4-56	Describa los valores, principios, estándares y normas de la organización, tales como códigos de conducta o códigos éticos	80
	G4-57	Describa los mecanismos internos y externos de asesoramiento en pro de una conducta ética y lícita, y para consultar los asuntos relacionados con la integridad de la organización, tales como líneas telefónicas de ayuda o asesoramiento	80
	G4-58	Describa los mecanismos internos y externos de denuncia de conductas poco éticas o ilícitas y de asuntos relativos a la integridad de la organización, tales como la notificación escalonada a los mandos directivos, los mecanismos de denuncia de irregularidades o las líneas telefónicas de ayuda	80

Contenidos Específicos

CATEGORÍA		CÓDIGO	INDICADOR	PÁGINA
ECONOMÍA	Desempeño económico	G4-EC1	Valor económico directo generado y distribuido	204
		G4-EC2	Consecuencias financieras y otros riesgos y oportunidades para las actividades de la organización debido al cambio climático	111
	Consecuencias económicas indirectas	G4-EC7	Desarrollo e impacto de la inversión en infraestructuras y los tipos de servicios	202
MEDIO AMBIENTE	Energía	EPRAElec-Abs	Consumo total de energía	110
		EPRAElec-LfL	*Like for Like* del consumo de energía	110
		EPRA DH& C-Abs	Total de consumo de calefacción y refrigeración	110
		EPRA - DH&C-LfL	*Like for Like* del consumo de calefacción y refrigeración	110
		EPRA - Fuels-Abs	Consumo total de combustible	110
		EPRA - Fuels-LfL	*Like for like* del consumo total de combustible	110
		G4-EN5	Intensidad energética	110
		G4-EN6	Reducción del consumo energético	110
		G4-EN7	Reducciones de los requisitos energéticos de los productos y servicios	100
		CRE1 / EPRA -Energy-Int	Intensidad Energética de los edificios	110
	Agua	G4-EN8 / EPRA -Water-Abs	Captación total de agua según la fuente	114
		EPRA - Water-LfL	*Like for like* del consumo de agua.	114
		CRE2 / EPRA -Water-Int	Intensidad del agua de los edificios.	114
	Emisiones	G4-EN15 / EPRA -GHG-Dir-Abs	Emisiones directas de gases de efecto invernadero (Alcance 1)	112
		EPRA - GHG-Dir- LfL	*Like for Like* de las emisiones directas de gases de efecto invernadero	112
		G4-EN16 / EPRA - GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas de gases de efecto invernadero al generar energía (Alcance 2)	112
		CRE3 / EPRA - GHG-Indir-LfL/EPRA - GHG-Int	*Like for Like* de las emisiones indirectas de gases de efecto invernadero	112
		G4-EN18	Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero	112
		G4-EN19	Reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero	112

CATEGORÍA		CÓDIGO	INDICADOR	PÁGINA
MEDIO AMBIENTE	Efluentes y residuos	G4-EN23/ EPRA Waste-Abs	Peso total de residuos gestionados, según tipo y método de tratamiento	115
		EPRA Waste-LfL	*Like for like* de las distintas tipologías de residuos	115
	Productos y servicios	G4-EN27	Mitigación del impacto ambiental de los productos y servicios	100
	Cumplimiento regulatorio	G4-EN29	Valor monetario de las multas significativas y número de sanciones no monetarias por incumplimiento de la legislación y la normativa ambiental	En 2016 no se han registrado multas significativas por incumplimiento de normativa ambiental
	Mecanismos de reclamación en materia ambiental	G4-EN34	Número de reclamaciones ambientales que se han presentado, abordado y resuelto mediante mecanismos formales de reclamación	En 2016 no se han registrado reclamaciones ambientales
DESEMPEÑO SOCIAL	Salud y seguridad en el trabajo	G4-LA5	Porcentaje de trabajadores que está representado en comités formales de salud y seguridad conjuntos para dirección y empleados, establecidos para ayudar a controlar y asesorar sobre programas de salud y seguridad en el trabajo	35
		G4-LA6	Tipo y tasa de lesiones, enfermedades profesionales, días perdidos, absentismo y número de víctimas mortales relacionadas con el trabajo por región y por sexo	35
	Capacitación y educación	G4-LA9	Promedio de horas de capacitación anuales por empleado, desglosado por sexo y por categoría laboral	78
		G4-LA10	Programas de gestión de habilidades y formación continua que fomentan la empleabilidad de los trabajadores y les ayudan a gestionar el final de sus carreras profesionales	78
		G4-LA11	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones regulares del desempeño y de desarrollo profesional, desglosado por sexo y por categoría profesional	78
	Diversidad e igualdad de oportunidades	G4-LA12	Composición de los órganos de gobierno y desglose de la plantilla por categoría profesional y sexo, edad, pertenencia a minorías y otros indicadores de diversidad	35-36
	Comunidades locales	G4-SO1	Porcentaje de operaciones donde se han implantado programas de desarrollo, evaluaciones de impactos y participación de la comunidad local	122

CATEGORÍA		CÓDIGO	INDICADOR	PÁGINA
DESEMPEÑO SOCIAL	Lucha contra la corrupción	G4-SO4	Políticas y procedimientos de comunicación y capacitación sobre la lucha contra la corrupción	80
		G4-SO5	Casos confirmados de corrupción y medidas adoptadas	En 2016 no se han detectado casos de corrupción
	Cumplimiento regulatorio	G4-S08	Valor monetario de las multas significativas y número de sanciones no monetarias por incumplimiento de la legislación y la normativa	En 2016 no se han registrado multas por incumplimineto de legislación o normativa
PRODUCTOS Y SERVICIOS	Cumplimiento regulatorio	G4-PR9	Valor monetario de las multas significativas fruto del incumplimiento de la normativa en relación con el suministro y el uso de productos y servicios	En 2016 no se han registrado multas por incumplimineto de legislación o normativa

Contenidos sectoriales

CATEGORÍA		CÓDIGO	INDICADOR	PÁGINA
MEDIO AMBIENTE	Energía	CRE1	Intensidad energética de edificios	111
	Agua	CRE2	Intensidad en agua de edificios	115
	Emisiones	CRE3	Intensidad de emisiones GEI de edificios existentes	113
		CRE4	Intensidad de emisiones GEI de nuevos activos y activos remodelados	N/A
	Degradación de terrenos, contaminación y remediación	CRE5	Terrenos remediados y necesidades de remediación en terrenos existes o en adquisición, de acuerdo a las necesidades legales	N/A
DESEMPEÑO SOCIAL	Capacitación y educación	CRE6	Porcentaje de la organización que tiene certificada su operación bajo estándares internacionales de seguridad y salud	56
	Comunidades locales	CRE7	Número de personas voluntaria o involuntariamente desplazadas o rehubicadas por el desarrollo urbanístico, desagregadas por proyecto	No ha habido personas desplazadas o rehubicadas
	Etiquetado de los productos/ servicios	CRE8	Tipo y número de certificaciones de sostenibilidad, calificación y etiquetado con algún esquema para nueva construcción, gestión, ocupación y rehabilitación	56

Glosario

BAI
Resultado operativo antes de impuestos.

EBIT
Resultado operativo antes de intereses e impuestos.

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

Beneficio neto
Resultado del ejercicio después de impuestos.

ROE (Return on Equity)
Rentabilidad calculada como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el patrimonio neto medio de los últimos cuatro trimestres de la compañía.

ROA (Return on Assets)
Rentabilidad calculada como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el activo total medio de los últimos cuatro trimestres de la compañía.

Ratio de liquidez
Indica la capacidad de la empresa para hacer frente a sus obligaciones con sus activos líquidos. Se calcula como el cociente entre el activo corriente y el pasivo corriente.

Ratio de solvencia
Indica la capacidad financiera de la empresa para hacer frente a sus obligaciones de pago con todos los bienes y recursos disponibles. Se calcula como el cociente de, en el numerador, la suma del patrimonio neto y los pasivos no corrientes, y en el denominador, el activo no corriente.

EPRA
European Public Real Estate Association.

EPRA Earnings
Resultado operativo.

EPRA NAV
Valoración ajustada de los activos netos del negocio que incluye las inversiones inmobiliarias por su valor razonable y excluye determinados conceptos que no se esperan materializar con certeza asumiendo una estrategia de inversión a largo plazo.

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

EPRA Net Initial Yield (NIY)
Rentabilidad anual (%) de los flujos por arrendamientos a recibir (excluyendo gastos operativos no recuperables) con respecto al valor de mercado de la cartera de activos inmobiliarios (incluyendo los costes estimados de transacción).

EPRA "topped-up" NIY
EPRA NIY ajustado por asumir rentas sin ningún tipo de bonificación o descuento (rentas de alquiler con periodos de carencia, rentas de alquiler con descuentos iniciales, etc.).

EPRA Vacancy Rate
Porcentaje que refleja el valor estimado de las rentas asociadas a superficies no ocupadas con respecto al valor estimado total de las rentas (sobre toda la cartera de activos).

EPRA Cost Ratio
Porcentaje que refleja el importe que representan los costes operativos y administrativos con respecto al total de ingresos por rentas brutas.

EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)
EPRA Cost Ratio excluyendo los costes operativos y administrativos asociados a inmuebles no arrendados.

GAV (Gross Asset Value)
Valor de mercado bruto de los activos.

SBA
Superficie Bruta Alquilable, medida en metros cuadrados.

WAULT
Periodo medio de vigencia de los contratos de alquiler. Calculado como, número de años de vigencia de los contratos desde fecha actual y hasta el primer break option, ponderado por la renta bruta de cada contrato.

LTV (Loan to Value) neto
Ratio que mide la cantidad total de principal pendiente de pago, descontada la caja disponible, frente al valor de los activos.
LTV neto= Deuda neta/GAV.

Dividend Yield
La rentabilidad por dividendo, que muestra, en porcentaje, el rendimiento que obtiene el accionista por los dividendos. Calculado como Dividendo/EPRA NAV medio de los cuatro trimestres del año.

Renta Bruta Anualizada
Rendimiento bruto anual de la inversión sin tener en cuenta bonificaciones o períodos de carencia.

Período medio de vencimiento (años)
Representa la duración media de la deuda de la compañía hasta su vencimiento.

CBD
De las siglas Central Business District se refiere al área central de una ciudad comúnmente denominada distrito financiero.

Renta prime
Renta básica más alta de las mejores propiedades.

Like for like (LfL)
Comparativa de un período con el mismo del año anterior teniendo en cuenta el mismo número de activos.

Elec – Abs
Consumo absoluto de electricidad

Elec – Lfl
Life for like de electricidad

Fuels – Abs
Consumo absoluto de combustible

Fuels – Abs
Life for like de combustible

Energy – Int
Intensidad de consumo energético

GHG – Dir – Abs
Emisiones absolutas directas de GHG

GHG – Dir – Lfl
Like for like de emisiones directas de GHG

GHG – Indir – Abs
Emisiones absolutas indirectas de GHG

GHG – Indir – Lfl
Like for like de emisiones indirectas de GHG

GHG – Int
Intensidad de emisiones de GHG

Waste – Abs
Generación absoluta de residuos

Waste – Lfl
Like for like de generación de residuos

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