

INFORME ANUAL
2017



SOCIMI de referencia en **Retail**

Valor del Portfolio

1.538M€ EPRA NAV

951,5M€ Beneficio

135,6M€ Dividendo

45M€ (0,49 €/acción)

Índice

1

Lar España en 2017

p.4

1.1

Carta del Presidente

p.8

1.2

Cifras Clave

p.12

1.3

Evolución de los principales indicadores

p.14

1.4

Quick View

p.18

2

Entorno Actual

p.20

2.1

Economía

p.24

2.2

El mercado de Inversión en España

p.26

2.3

El mercado de Retail

p.30

2.4

El mercado de Oficinas

p.34

2.5

El mercado de Logística

p.42

2.6

El mercado Residencial

p.46

3

Nuestro Negocio

p.48

3.1

Modelo de negocio

p.52

3.2

Estrategia corporativa y posicionamiento

p.54

3.3

Chart Societario

31.12.2017

p.64

3.4

Principales hitos

p.66

3.5

Grupo Lar como Gestor de Lar España

p.70

3.6

Innovación y tecnología

p.76

4

Buen Gobierno

p.88

4.1

El sistema de gobierno de Lar España

p.92

4.2

Lar España y el Gobierno Corporativo

p.98

4.3

Ética y cumplimiento

p.106

4.4

Gestión de riesgos

p.108



5

Responsabilidad Social Corporativa

p.112

5.1

Enfoque de la RSC en Lar España
p.116

5.2

Grupos de interés
p.120

5.3

Gestión responsable de activos
p.126

5.4

Accesibilidad
p.146

5.5

Relación con proveedores
p.148

5.6

Relación con clientes
p.149

5.7

Relación con la sociedad
p.151



6

Portfolio

p.158

6.1

Localización y descripción de los activos
p.162

6.2

Valoración de activos inmobiliarios
p.192

6.3

Información adicional del portfolio
p.204



7

Información Financiera

p.236

7.1

SCIIF
p.240

7.2

Principales magnitudes
p.246

7.3

Estados financieros consolidados (IFRS)
p.248

7.4

Endeudamiento
p.252

7.5

Retorno al accionista
p.253

7.6

Propuesta de distribución a los accionistas
p.254

7.7

Evolución bursátil
p.256



8

Información EPRA

p.260

8.1

EPRA Earnings
p.266

8.2

EPRA NAV y EPRA NNNAV
p.267

8.3

EPRA NIY y EPRA "topped-up" NIY
p.268

8.4

EPRA Vacancy Rate
p.270

8.5

EPRA Cost Ratios
p.271



Anexo

Acerca de este informe
p.272

Informe de revisión independiente
p.277

Índice de contenidos GRI & EPRA sBPR
p.278

Glosario

p.282

1

LAR ESPAÑA EN 2017

1.1
Carta del
Presidente
p. 8

1.2
Cifras Clave
p. 12

1.3
Evolución de
los principales
indicadores
p. 14

1.4
Quick View
p. 18



“Los **resultados** del año 2017 han sido **sumamente positivos** cumpliendo, una vez más, de forma brillante, con los objetivos marcados por nuestra **Compañía.**”

José Luis del Valle Doblado

Presidente de Lar España





1.1 Carta del Presidente



Cuatro años después de nuestro debut en el mercado continuo nuestro proyecto se ha convertido en una realidad definida, transformadora e innovadora. Definida, porque lo que nació como una idea ilusionante en sus inicios es ya una realidad palpable y con contornos perfectamente delimitados. Es también transformadora, porque estamos renovando el negocio del *retail* en España; y es innovadora, porque el camino que Lar España ha tomado para afrontar este reto es el de la innovación. Así somos ya un líder en centros comerciales y el primer propietario de parques comerciales en este país.

Lar España y todos sus profesionales han desarrollado una valiosísima labor en 2017:

Los resultados han sido sumamente positivos cumpliendo, una vez más y de forma brillante, con los objetivos marcados por nuestra Compañía.

Los activos de Lar España han generado unas rentas brutas por alquiler superiores a los 77 millones de euros, un

29% más que en 2016, y el beneficio neto de Lar España ha superado los 135 millones de euros, un 48% más que el año anterior.

Esto nos permite proponer una retribución de 45 millones de euros, de acuerdo con nuestra política de dividendos en el entorno del 5% del valor neto medio anual de los activos, soportada por una generación de "Fondos de las Operaciones" suficiente para la cobertura de dicho compromiso.

El valor de los activos neto de deuda se ha situado a finales de 2017 en 951 millones de euros, es decir, 10,27 euros por acción, un 12% más que a finales de 2016.

Según la última valoración, a 31 de diciembre, en términos *like for like* nuestros inmuebles se revalorizaron en el año un 12,5%, hasta situarse en 1.538 millones de euros, y el incremento alcanza un 28,5% si se compara con el precio de adquisición, tanto por la mejora de la situación del mercado en general, como principalmente por nuestra propuesta de valor basada en la

gestión activa. De hecho, un 62% del crecimiento de valor se atribuye exclusivamente a nuestra gestión.

El equipo de Lar España busca mejorar día a día la experiencia del cliente en nuestros centros comerciales vía reposicionamiento de activos o con la gestión activa de la superficie comercial. Entre nuevos inquilinos, renovaciones y reubicaciones, en 2017 nuestro equipo de gestión ha realizado 128 operaciones de alquiler. Esto supone nuevos contratos sobre un 36% más de superficie comercial que en 2016. No en vano, el negocio *retail* de Lar España ha alcanzado unas cifras muy relevantes, recibiendo solo en 2017 57 millones de visitas.

Nuestros activos en promoción están muy cerca de convertirse en una fuente de rentabilidad muy importante para nuestros accionistas. Esta es la razón por la que el Consejo de Administración ha entendido necesario encargar una valoración de estos activos a 31 de marzo de 2018, que será dada a conocer a mediados de mayo.

El parque comercial VidaNova Parc, en Sagunto, empezará a operar en el tercer trimestre de 2018. A lo largo del año 2017 se firmaron ocho nuevas operaciones, cubriendo ya casi la totalidad de la superficie bruta alquilable con operadores de primera línea, tales como Decathlon, Leroy Merlin o Worten.

Por su parte Palmas Altas, en Sevilla, se convertirá en el complejo comercial de referencia en Andalucía y abrirá sus puertas en la primera mitad de 2019. Con 29 operaciones ya cerradas con operadores de la talla de Primark o Mercadona supera con creces más de la mitad de la superficie bruta alquilable total firmada.

En cuanto al residencial Lagasca99, a día de hoy más del 80% de las unidades se encuentran comprometidas y las primeras se entregarán a mediados de 2018. Este proyecto supone un éxito con escasos precedentes en este sector, tanto por su complejidad como por su singularidad.

En febrero de 2018 se actualizó el acuerdo de gestión entre el gestor, Grupo Lar y Lar España, más de un año antes de que expirara el anterior, y que supone la adaptación del contrato a las nuevas condiciones de la compañía y a las prácticas habituales del mercado.

El plan de negocio que fue presentado en el día del analista el pasado 1 de diciembre de 2017, confirmado y ratificado en el nuevo acuerdo de gestión, se ha iniciado ya con un resultado prometedor. Nuestro objetivo es vender activos no estratégicos o en estado muy avanzado de madurez por más de 450 millones de euros y utilizar esos fondos tanto para invertir en las promociones en curso y en nuevos activos de *retail* como para remunerar a nuestros accionistas.

Entre 2017 y los primeros meses de 2018 hemos vendido cuatro activos por 145 millones de euros, un 25,9% más del precio de adquisición y, en promedio, un 7,2% por encima de su última valoración.

Conscientes de la importancia del proceso de desinversión, en 2017 el Consejo de Administración y el gestor acordaron modificar el *performance fee* del ejercicio 2017 estableciendo una limitación en su importe máximo y acordando el devengo por parte del gestor de una retribución vinculada a la consecución de un objetivo mínimo de venta de activos por 100 millones de euros, situación que ha tenido lugar en marzo de 2018 con la venta de los parques comerciales de Alisal y Villaverde.

Por su parte, en ese mismo periodo, Lar España ha invertido 195 millones en nuevos activos *retail*, siendo la mayor parte de estas adquisiciones una apuesta por los parques comerciales, un mercado en auge, así como adquisiciones que completan activos existentes para sacar un mayor provecho de las sinergias en nuestra gestión.



En 2017 se han cerrado o mejorado financiaciones por valor de 202 millones de euros. En conjunto, Lar España está diversificando sus fuentes de financiación entre diversos proveedores de capital - bancarios y no bancarios -, con distintos vencimientos y coberturas en función de las necesidades del plan de negocio.

2017 ha sido también el año del impulso transformador que está respaldado por la innovación: una decisión definitiva que pone todo nuestro empeño en hacer de la innovación el centro de la gestión operativa de Lar España.

En 2017, Lar España ha hecho también un esfuerzo muy intenso por estar cerca de nuestros principales grupos de interés. Después del éxito del "Día del Inversor" del año anterior, en 2017 celebramos nuestro primer "Día del Analista".

Respecto a la evolución de la acción, en 2017 ésta se revalorizó un 26%, frente al 7% del Ibex 35, a pesar de las turbulencias del mercado de principios de año.

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 en 2017 con el *European Public Real Estate Association (EPRA) "Gold Award"* por tercer año consecutivo.

Además, hemos recibido por primera vez el "*Silver EPRA Award*" de Sostenibilidad por el trabajo en relación con la información publicada sobre Responsabilidad Social Corporativa. A esta distinción, hay que añadir el *EPRA Most Improved Award* de Sostenibilidad.

Somos conscientes de que en un entorno como el actual, asegurar el buen gobierno a través de la transparencia, la ética, la responsabilidad social corporativa y el cumplimiento normativo es clave si queremos crear un modelo de negocio sostenible que genere valor, no sólo para nuestros accionistas, sino para el conjunto de nuestros grupos de interés.

Es por ello, que el 80% de nuestros activos se encuentran evaluados y certificados en sostenibilidad según *Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM)*.

Así mismo, durante 2017 Lar España generó más de 20.000 puestos de trabajo directos, fue capaz de reducir un 41% las emisiones de CO₂ de la cartera y contribuyó con más de 212.000 euros a iniciativas de carácter social.

Quisiera terminar esta carta agradeciendo la gran labor que ha hecho el magnífico equipo de personas con el que tenemos el privilegio de contar, para aplicar una filosofía de gestión activa que nadie mejor que ellos saben hacer y en la que descansa el apoyo que nos brindan nuestros accionistas.

En su compañía, Lar España encara un 2018 pleno de confianza.

D. José Luis del Valle Doblado

Presidente

Abril, 2018

1.2 Cifras Clave

Información Cartera

GAV

1.538

millones de euros
+21% vs 4T 2016

Renta Neta Anualizada

73,6

millones de euros
+17% vs 4T 2016

Activos

32

4 adquiridos en 2017

EPRA NIY

5,5%

SBA

899.195

m²
+27% vs 4T 2016

% Ocupación ⁽¹⁾

95,1%

WAULT

2,6

Años

Inversión en nuevos
activos en 2017

121,6

millones de euros

GAV por tipo de activo (%)



EPRA Net Initial Yield por tipo de activo (%)



5,5%

Total Lar España

Ocupación por tipo de activo (%) ⁽¹⁾



95,1%

Total Lar España

(1) Ratio calculado bajo estándares EPRA.

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

Información Financiera

EPRA NAV

951,5

millones de euros
(10,27 €/acción)

LTV Neto

35%

Coste Medio
de la Deuda

2,20%

Deuda Financiera

590,2

millones de euros

ROE

15,77%

Ingresos por Rentas

77,6

millones de euros
+29% vs 2016

EBIT

148,4

millones de euros
+40% vs 2016

Beneficio Neto

135,6

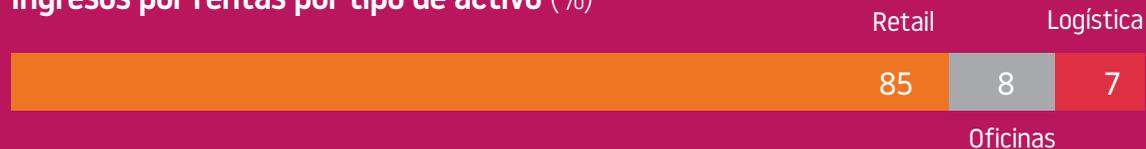
millones de euros
+48% vs 2016

Dividendo

45,0

millones de euros
(0,49 €/acción)
+46% vs 2016

Ingresos por rentas por tipo de activo (%)



RSC

CERTIFICACIONES

80% de activos
certificados en
BREEAM®

ACCESIBILIDAD

Auditorías de accesibilidad
realizadas en el
70% de nuestros activos

INTENSIDAD DE CONSUMOS

2,2 litros/persona/año

de consumo de agua
(-13,7% vs 2015)

36,9 KWh/m²

De consumo de energía
(-10,5% vs 2015)

EMISIONES

2.139 tCO₂ eq/año
de emisiones totales
(-74,2% vs 2015)

3,2 kg CO₂ eq/m²/año
(-74,2% vs 2015)

SOCIEDAD

+ 20.000 puestos de trabajo
directos generados

+ de 225 días

de iniciativas medioambientales

+ 28 ONGs y fundaciones
con las que hemos colaborado

1.3 Evolución de los principales indicadores

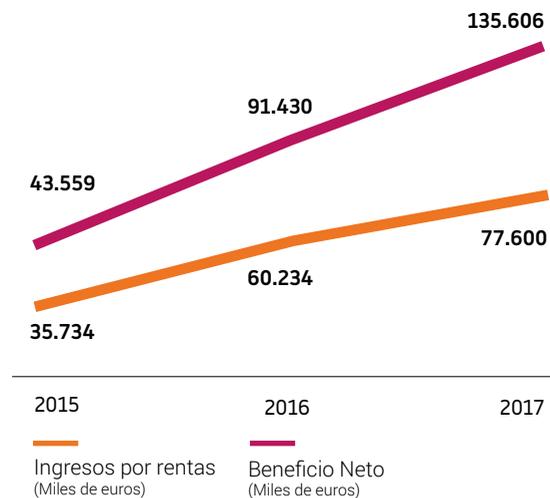
135.606
miles de euros
Beneficio Neto
2017

10,27
€/acción
EPRA NAV por
acción 31.12.17

a) Evolución principales resultados económico-financieros

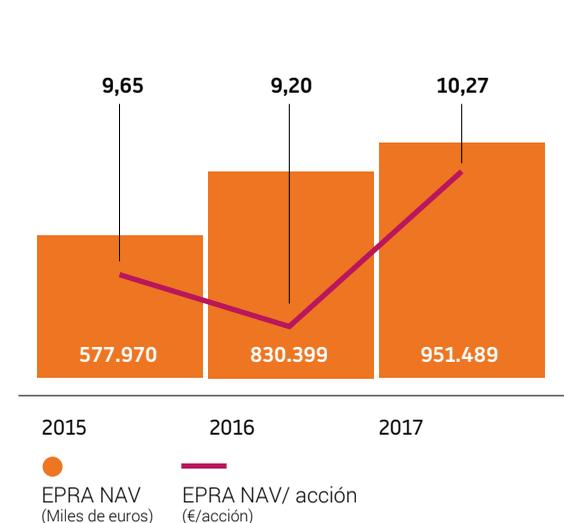
Los **ingresos por rentas** obtenidos a cierre del año han sido de **77.600 miles de euros**. Junto a la revalorización experimentada por nuestros activos en cartera, el **beneficio neto** asciende a **135.606 miles de euros**, suponiendo un **incremento del 48%** respecto al año anterior (91.430 miles de euros).

La evolución de estos indicadores en los últimos tres años puede apreciarse en el siguiente gráfico:



b) Evolución de los principales indicadores EPRA

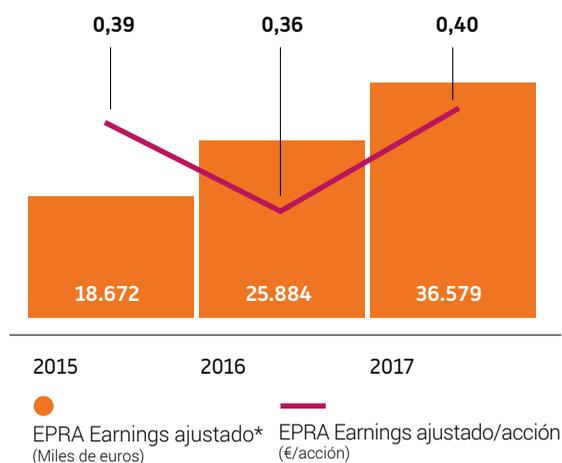
En el siguiente gráfico se muestra la evolución del **EPRA NAV** de la Compañía, que pone de manifiesto la creación de valor experimentada a lo largo del año 2017. A 31 de diciembre de 2017 el EPRA NAV asciende a **951.489 miles de euros (10,27€/acción)**, suponiendo un incremento del 12% respecto al cierre del año anterior:



A continuación se presenta la variación en los últimos años del resultado operativo (**EPRA Earnings**), situándose a cierre del año 2017 en **36.579 miles de euros** (25.884 miles de euros en 2016). Esto es debido, principalmente, a la gestión eficaz de los activos del *portfolio* así como a una excelente labor comercial.

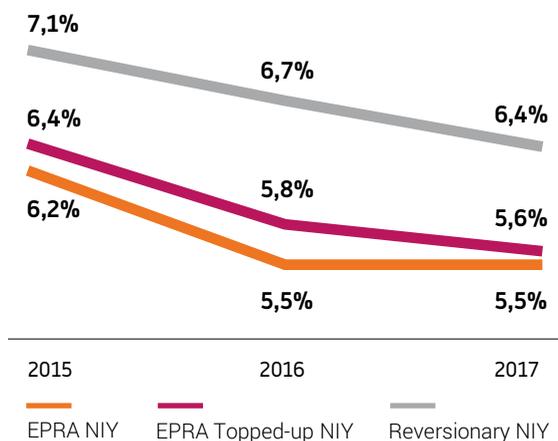
En cuanto a evolución de los **EPRA Yields** y su comparativa con el Reversionary NIY, se puede observar la alta rentabilidad de la cartera de Lar España y el potencial de crecimiento que aún se puede experimentar gracias a la gestión activa del *portfolio*:

0,40
€/acción
EPRA Earnings
por acción
2017



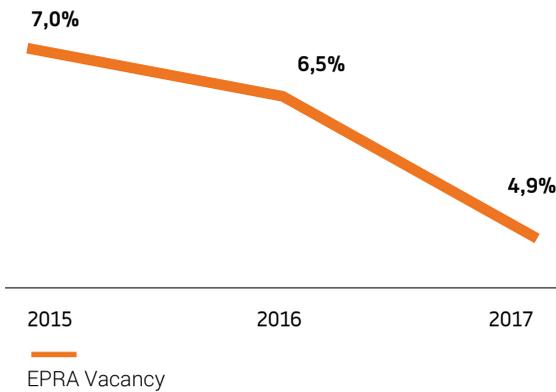
* Ver apartado 8, Información EPRA

5,6%
EPRA
Topped-up
NIY 2017

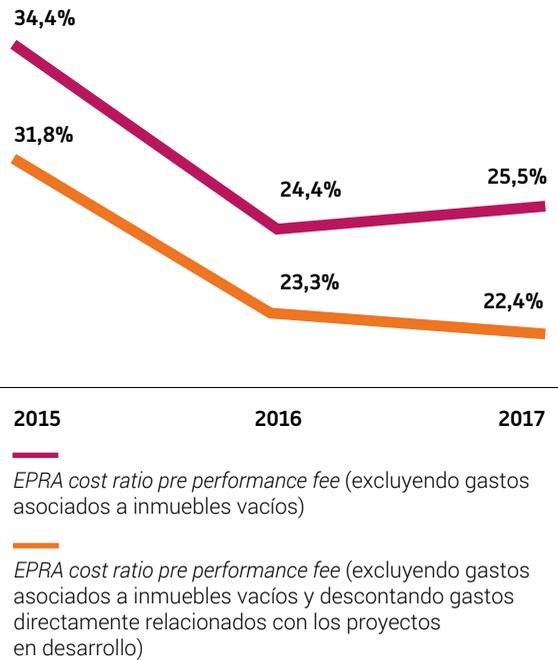


4,9% EPRA Vacancy -25% vs 2016

El ratio **EPRA Vacancy** ha ido disminuyendo año a año gracias a una labor comercial activa y eficiente, situándose en un **4,9%** a cierre del año 2017:



La evolución del **EPRA Cost Ratio** durante los tres últimos años muestra la eficiencia de Lar España en la reducción de costes asociados a la gestión operativa:



c) Evolución de los principales indicadores comerciales

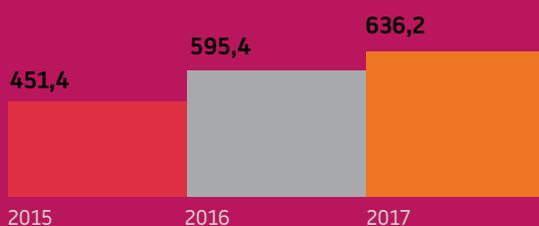
A continuación se muestra la evolución de los principales indicadores del negocio de retail a lo largo de los últimos tres años. Lar España, en el año 2017, ha alcanzado unas **ventas** en sus centros comerciales por un total de **636,2 millones de euros**, apoyadas por el incremento del número de **visitas** a nuestros centros comerciales (**56,9 millones de visitas**). Se ha llegado a rotar un total de 38.962 m², lo que ha supuesto un incremento del 36% respecto al año anterior.

636,2
Millones de euros
de ventas en centros
comerciales

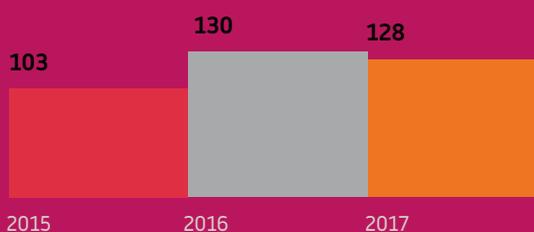
56,9
Millones de
visitas

38.962
m² de
rotación

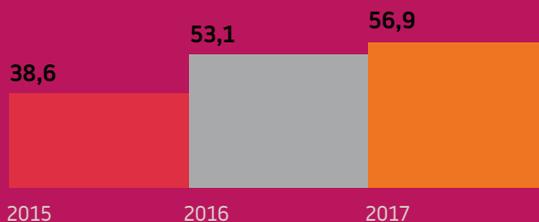
Ventas (Millones de euros)



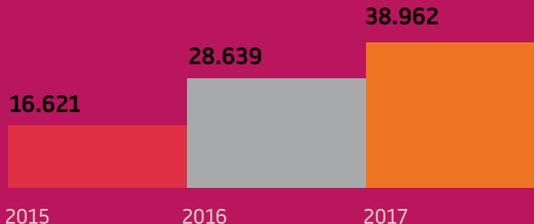
Nº de operaciones (*)



Visitas (Millones de visitas)



Rotación de SBA (m²)

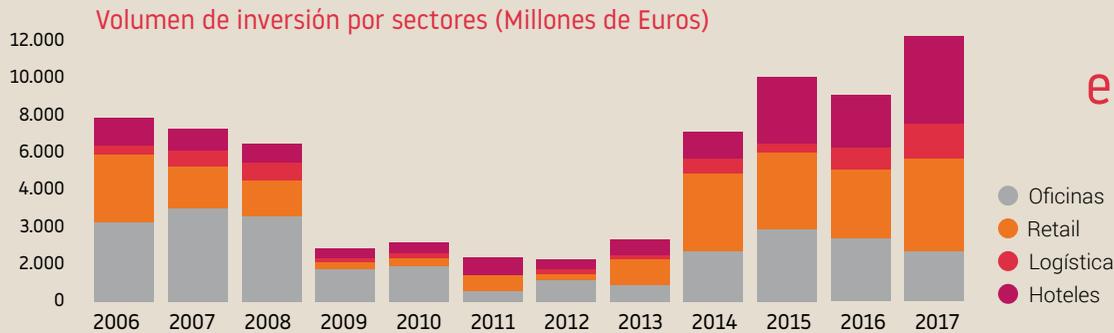


(*) Incluye renovaciones, sustituciones, reubicaciones y entradas de nuevos inquilinos en nuestros centros comerciales.

1.4 Quick View

11.400 millones de euros de inversión en 2017 en el sector terciario

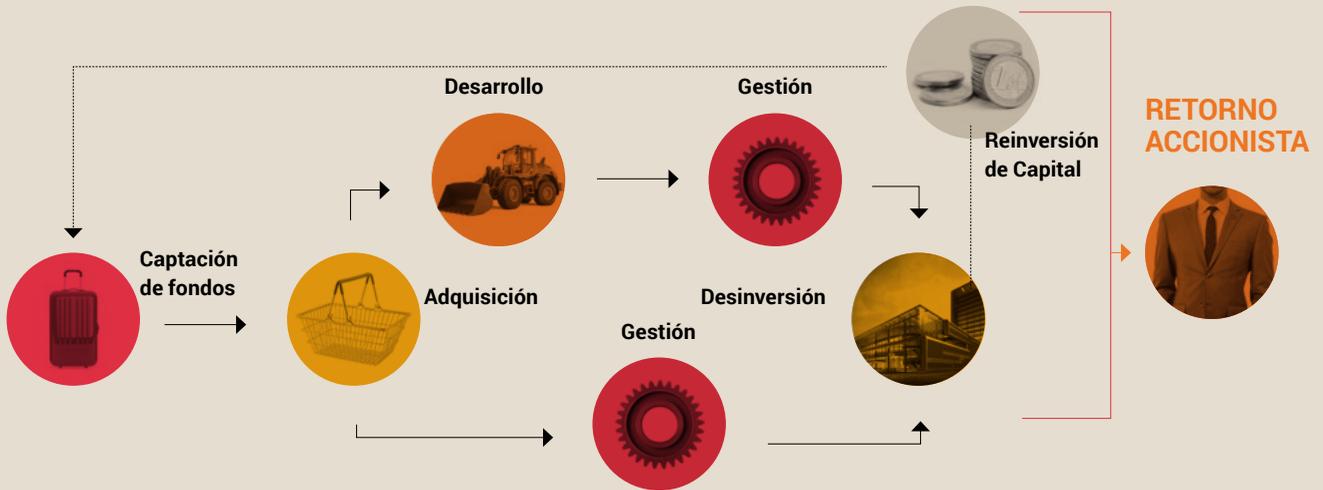
Entorno



Modelo de Negocio

La política de inversiones de la compañía se centra principalmente en:

- Activos considerados como estratégicos, siendo éstos fundamentalmente **centros y parques comerciales**.
- **Oportunidades de inversión en activos de tamaño medio** que ofrezcan grandes posibilidades de gestión, evitando aquellos segmentos donde la competencia puede ser mayor.
- **Diversificación del riesgo**, expandiéndose en España principalmente en la inversión de superficie comerciales.



Buen Gobierno

Gobierno Corporativo

- Actualización del Reglamento del Consejo
- Reglamento de la Comisión de Auditoría
- Actualización del Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores
- Política de Comunicación y contactos con accionistas, inversores y asesores de voto

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
- Aprobación y aplicación del Manual de Prevención de Blanqueo de Capitales

Responsabilidad Social Corporativa

- Puesta en marcha del Plan Director de Responsabilidad Social Corporativa en 2018
- Generación de valor a través de:
 - Gestión responsable de activos
 - Impacto en la Comunidad y otros Grupos de Interés

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

- SOCIMI especializada en **inmuebles comerciales** gestionada en exclusiva por Grupo Lar
- **Adquisiciones fuera de mercado** cuidadosamente seleccionadas
- Generación de altos rendimientos para accionistas: **Renta neta anualizada de 73,6 millones de euros**
- Política de distribución de beneficios competitiva. **Dividendo de 0,49 €/acción**
- Gestión activa y diversificada, con un **12,5% de revalorización LfL** anual de activos

Resultados 2017

- Valoración de activos en 1.538 millones de euros
- 100% cumplimiento estrategia de inversiones
- Promedio Yield on Cost más elevado en el sector inmobiliario cotizado
- 122 millones de euros de inversión en nuevos activos

Innovación

Innovación enfocada en la **mejora del medio ambiente y la experiencia del cliente** mediante:

- La incorporación de criterios medioambientales para nuevas adquisiciones
- El impulso de la construcción y edificación de edificios sostenibles
- La mejora continua en la gestión, sensibilización y minimización de impactos medioambientales
- El posicionamiento del cliente como centro del modelo de negocio

Multitud de proyectos relacionados con:

Eficiencia energética
 Gestión del agua
 Calidad del aire
 Energía solar
 Certificaciones en sostenibilidad
 Soluciones digitales
 Mejora del *customer journey*
 Gestión comercial
 Valor de marca
 Emprendimiento

Perspectivas de futuro

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

2

ENTORNO ACTUAL

2.1

Economía
p. 24

2.2

El mercado de
Inversión en España
p. 26

2.3

El mercado de
Retail
p. 30

2.4

El mercado de
Oficinas
p. 34

2.5

El mercado de
Logística
p. 42

2.6

El mercado
Residencial
p. 46



La **inversión terciaria** en retail, oficinas y logística en España durante el año 2017 ha alcanzado un volumen cercano a los **7.520 millones de euros**, un 15% más que en 2016.





2.1 Economía

+3,1%
PIB



PIB y Consumo Privado

La actividad económica de España ha avanzado a buen ritmo en 2017. El **avance del PIB** en el conjunto de 2017 ha sido de un **3,1%**, con un aumento del 0,8% en el cuarto trimestre, según los datos de *Oxford Economics*. El crecimiento en España se sitúa 6p.b. por encima del crecimiento de la Unión Europea (2,5%). El impulsor principal de la actividad ha sido la **demanda doméstica**, con un aumento estimado del 2,7% para el total del año. El **consumo privado** también ha crecido a buen ritmo (2,4%) gracias a la creación de empleo (2,6%) y la baja inflación, que han impulsado la renta disponible en las familias.

Se trata de excelentes noticias para un sector muy unido a la situación macroeconómica, pues una mejora de la economía, implica un crecimiento del consumo.

2,6%
Crecimiento
empleo



16,6%
Tasa de
desempleo

Mercado laboral

El número de ocupados ha crecido a un ritmo del 2,6% a/a durante el cuarto trimestre de 2017, y se ha **reducido la tasa de paro hasta el 16,55%**, lo que representa 2,09 puntos menos que en el cuarto trimestre de 2016. El grupo de los recién graduados es el que ha presentado mayores caídas en la tasa de paro, casi 6 puntos menos que el mismo periodo el año anterior.

Para el 2018 se prevé que se mantenga el ritmo de **creación de empleo** en torno al **2,2%** frente al 2,6% de 2017, siendo uno de los países europeos con mayor generación de puestos de trabajo.

+2,4%
Consumo
privado



Índice de Confianza del Consumidor

El **Índice de Confianza del Consumidor (CIS)** en diciembre se situó en **102,5 puntos**, dos puntos superiores al dato del mes anterior y por encima de los valores obtenidos entre enero y marzo. **El avance sigue siendo positivo** respecto a hace un año, con un crecimiento de 1,8 puntos, aunque todavía lejos de máximos históricos del año 2015 (107,4 puntos).

12,4% Incremento del gasto turístico



Turismo

España encadena su quinto año consecutivo con récord de turistas. En 2016 ya se marcó el registro más alto de la serie histórica con 75 millones de turistas, cifra que durante el año 2017 ha vuelto a superarse, con **más de 82 millones de visitantes**, según datos del Ministerio de Energía y Turismo. Por otro lado, en el año 2017 se ha **incrementado el gasto turístico**, hasta los 87.000 millones de euros al año, lo que supone un aumento del 12,4% respecto a 2016.

Inflación

El crecimiento y aumento de la demanda por parte de empresas y familias, ha tenido lugar en un entorno de **inflación moderada** del **2,0% anual** en el promedio del año, debido a los bajos precios energéticos.



Las perspectivas de España para el año 2018 son **positivas**, manteniéndose como una de las **economías de mayor crecimiento** no sólo de Europa, sino a **nivel mundial**. El ritmo será más lento, con una tasa de crecimiento promedio de PIB del **2,9% anual**, según *Oxford Economics*, debido al debilitamiento de ciertos factores como el consumo de los hogares y a la incertidumbre política en Cataluña, que, de prolongarse, reduciría las perspectivas de crecimiento.

2.2 Mercado de Inversión en España

La **inversión terciaria** (oficinas, retail y logística) en España durante el año 2017 ha alcanzado un volumen cercano a los **7.520 millones de euros**, un **15% más que en 2016**. Considerando la inversión en hoteles se llegaría a niveles cercanos a los **11.400 millones de euros** en el año 2017. Este ha sido un año especialmente bueno en cuanto a inversión en el sector inmobiliario y se han superado con creces los máximos pre-crisis alcanzados en 2006. Es un hecho que el mercado inmobiliario español ha consolidado su recuperación y que España está en el foco de interés de grandes inversores, tanto nacionales como internacionales.

En las tendencias de inversor se puede apreciar que la calidad del activo requiere cada vez más importancia, así como una buena ubicación. Cada vez es más relevante la puesta en valor de los activos, centrándose en la consolidación y gestión tras la compra, tal y como hacen muchas SOCIMIs.

7.520
millones de euros
inversión en
retail, oficinas y
logística
+15% vs 2016

Retail

La recuperación de la economía española y del mercado se ha traducido positivamente en el mercado de inversión retail. Locales en calle, centros y parques comerciales, supermercados y resto de segmentos retail han experimentado en el año 2017 un extraordinario ritmo de actividad. En 2017 se cerraron en España **71 operaciones** de inversión que sumaron más de **3.900 millones de euros** y suponen un crecimiento del 31% respecto a 2016. Con estos datos, el mercado de retail bate récords en España y se convierte en el principal sector de inversión inmobiliaria durante 2017, representando el 34% de la inversión total en *Commercial Real Estate* (hoteles, industrial, oficinas y retail).

El segmento más activo ha sido el de **centros comerciales**, que ha concentrado el **52%** de la inversión total en retail, con más de **2.000 millones de euros** invertidos en **19 operaciones**. A los centros comerciales les sigue la inversión en locales en calle, con cerca de **970 millones de euros** invertidos en **30 operaciones**, lo que representa el 25% de la inversión total en retail. Los parques comerciales también han acaparado el interés de los inversores y son el tercer segmento más activo.

Madrid se erige como el destino que ha capturado mayor volumen de inversión, superando los **1.900 millones de euros**, lo que representa el 49% de la inversión total en retail durante 2017.

Oficinas

El sector de oficinas ha acaparado el 29,4% de la inversión terciaria en España con un volumen de inversión en el año de **2.210 millones de euros**, suponiendo una caída del 20% respecto a 2016 (2.755 millones de euros). Esto se explica principalmente por el descenso de la inversión en Madrid (38% menos que en 2016), habiéndose incrementado por el contrario en Barcelona un 60%. Esta caída en el volumen de inversión no se debe a un descenso del interés inversor, sino más bien a una falta de producto y a que en los dos años anteriores se alcanzaron cifras récord.

Dicha falta de producto ha provocado que las inversiones de suelo este año hayan cobrado un gran protagonismo, con un volumen record de 109 millones de euros en Barcelona y 193 millones de euros en Madrid. En lo que respecta a la tipología de inversor los principales son los fondos (48% de la inversión), seguidos de las SOCIMIs (23%) e inversores privados (12%), con el 60% de inversión nacional.

Considerando el volumen de inversión total en oficinas, en **Madrid** se alcanzaron cifras en torno a **1.374 millones de euros**, habiéndose cerrado **42 operaciones**, repartidas entre CBD (13), Secundaria (17) y Periferia (12).

En **Barcelona**, el volumen de inversión ha alcanzado unos **835 millones de euros**, con un total de **27 operaciones**, que se reparten en Paseo de Gracia/ Diagonal (3), Centro Ciudad (7), Nuevas Áreas de Negocio (13) y Periferia (4).

Logística

El sector logístico ha acaparado el 19% de la inversión terciaria en España en 2017 siendo el volumen de inversión de **1.410 millones de euros**, lo que supone un año de cifras récord con un 72% más que en 2016 (819 millones de euros), y con un total de **28 operaciones de inversión**. El último trimestre del año ha sido el más activo, con un volumen de inversión de 833 millones de euros y un total de 7 operaciones.

Este año los principales inversores han sido los internacionales (más del 90% del total), mientras que por tipología de inversor, más del 70% del volumen de inversión procede de Fondos y un 10% de SOCIMIs, que no han estado tan activas este año.

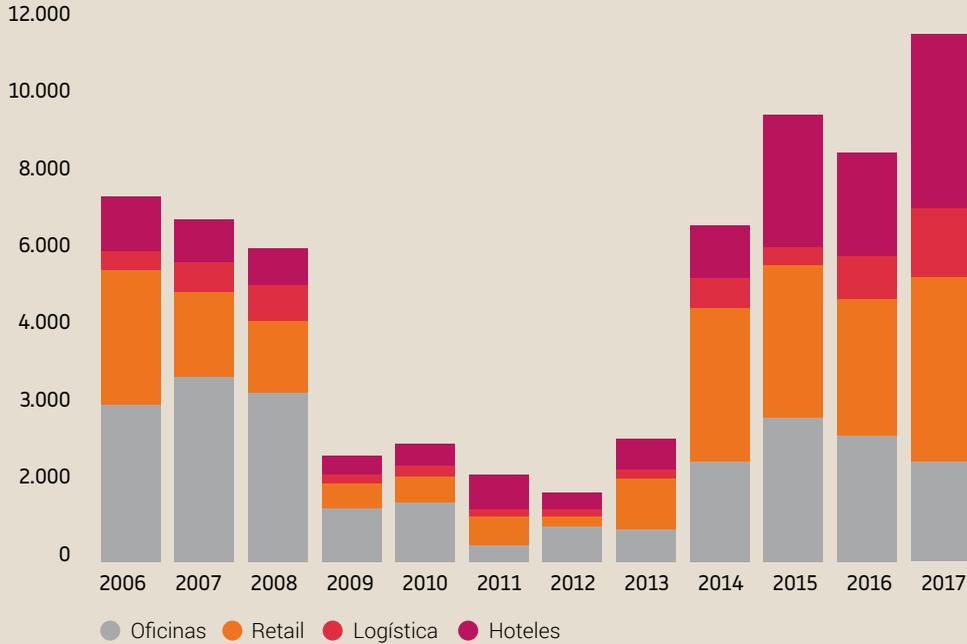
71
Operaciones
de Retail

69
Operaciones
de Oficinas (*)

28
Operaciones
de Logística

(*) En Madrid y Barcelona

Volumen de inversión por sectores (Millones de Euros)



Fuente JLL

11.400
Millones de euros de inversión
en 2017

3.900
Retail

3.880
Hoteles

2.210
Oficinas

1.410
Logística

Residencial Lagasca99 (Madrid)



2.3 El mercado de Retail

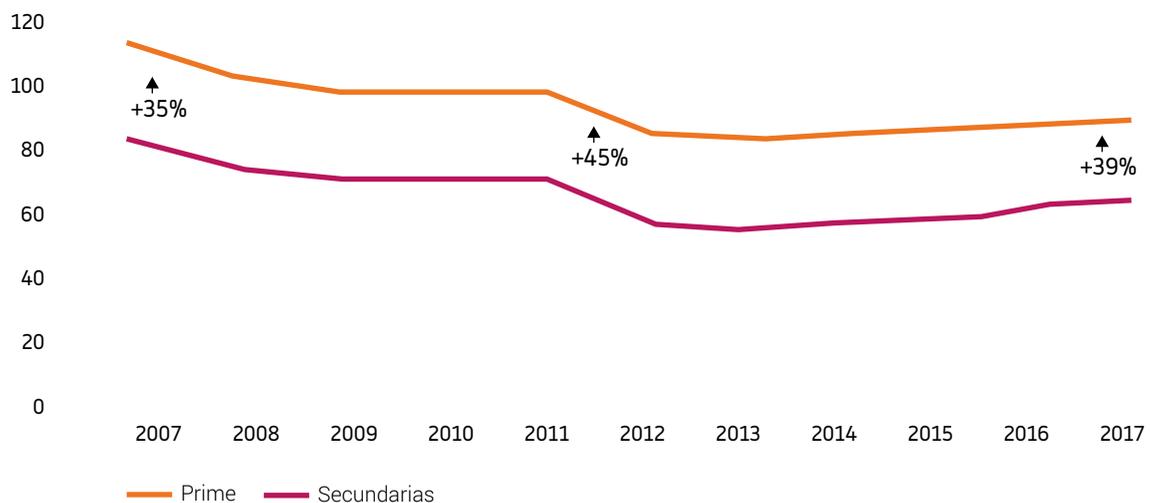
1.122
€/m²/año
en Centros
Comerciales
+3,9% vs 2016

222
€/m²/año
en Parques
y Medianas
+7,3% vs 2016

Las **rentas prime** en el mercado de centros comerciales en España mantienen su tendencia alcista con un crecimiento del 3,9% en 2017 respecto al año anterior, alcanzando los **1.122 €/m²/año**. En el caso de parques y medianas, el crecimiento de las rentas *prime* fue de un **7,3%** llegando el nivel de rentas a los **222 €/m²/año** a finales de año.

En cuanto a la polarización de rentas, observamos que desde 2012 el diferencial entre la renta *prime* y secundaria se ha ido reduciendo, muestra de la recuperación de las rentas más bajas.

Rentas *prime* vs secundarias en centros comerciales (€/m²/mes)



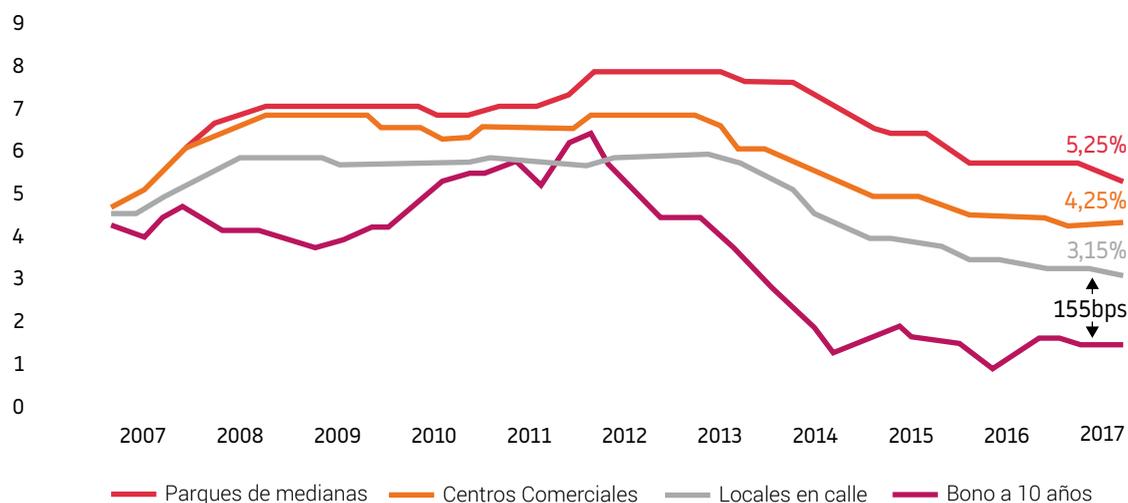
Las **ventas** en centros comerciales crecieron un 1,2% en el conjunto de 2017 de acuerdo al *Spain Retail Sales Index*. Las **afluencias**, por su parte, aumentaron un 1,8% en el total del año según el *Shopper Track Index*.

Las **rentabilidades** de los activos *retail* se han comprimido en 2017 por la fuerte demanda inversora. La rentabilidad en centros comerciales se ha comprimido al 4,25% para el activo más *prime*. En locales en calle, las rentabilidades más *prime* en Madrid y Barcelona se encuentran en torno al 3,15% en la capital y el 3,25% en la Ciudad Condal. Para activos secundarios las rentabilidades se sitúan alrededor del 3,75% en ambas ciudades desde el pasado año. Por su parte, las rentabilidades en parques de medianas se han ido comprimiendo durante los últimos trimestres y ahora se encuentran en torno al 5,25%.

+1,2%
vs 2016
en Ventas

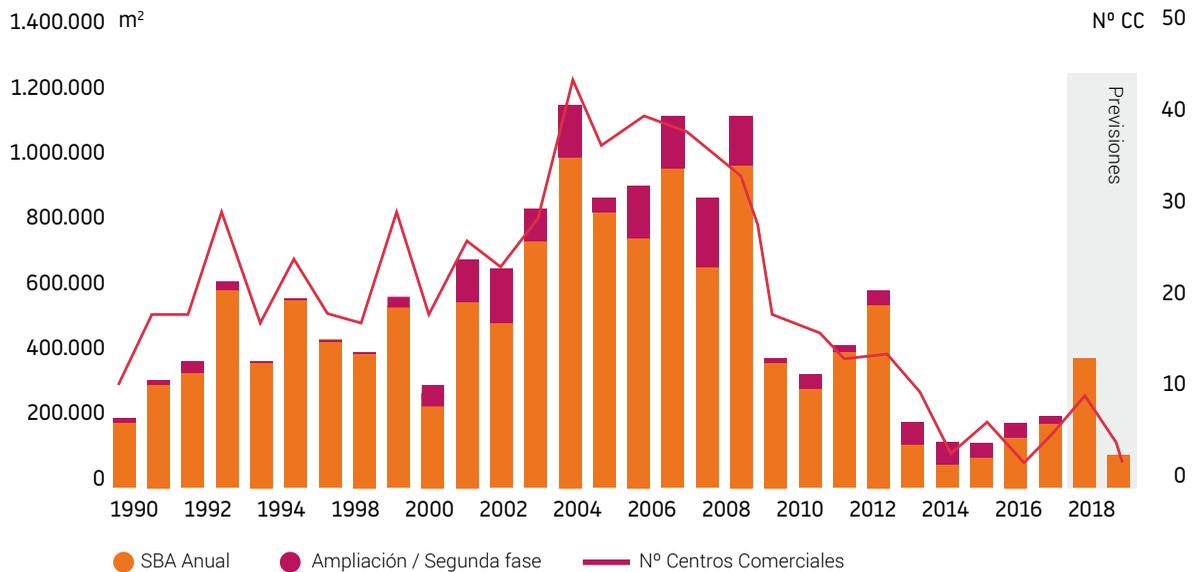
+1,8%
vs 2016
en Afluencias

Rentabilidades *prime* (%)



La SBA inaugurada en 2017 ha sido de **221.000 m²**, de los cuales 208.500 m² son de nuevos centros y 12.500 m² corresponden a ampliaciones o segundas fases. El stock de centros comerciales asciende a 552 centros, con una SBA de **15,6 millones de m²**. Respecto a la densidad comercial, España es un mercado maduro para centros comerciales, con una densidad cercana a los 340 m² de SBA por 1.000 habitantes. Zaragoza es la provincia con mayor densidad comercial, seguida de Las Palmas, Álava y Madrid, por este orden, superando los 475 m² por 1.000 habitantes. Por el contrario, Lleida tiene la densidad comercial más baja, seguida de Jaén y Girona, por debajo de los 100 m² por 1.000 habitantes.

Madrid es la CC.AA. con mayor SBA comercial, con un volumen total de 3,1 millones de m², seguida por Andalucía con 2,7 millones de m² comerciales. En tercera posición se encuentra la Comunidad Valenciana con 1,9 millones de m² seguida de Cataluña, que se sitúa en cuarto lugar, con 1,6 millones de m².



Dos tendencias siguen imponiéndose en la apertura de establecimientos comerciales en España: las *flagship stores* y las mudanzas de las grandes superficies al centro de la ciudad. También es creciente la apuesta de los operadores internacionales por aumentar su presencia en nuestro país.



2.4 El mercado de Oficinas

Madrid

1.639.000 m²
Superficie
disponible

10,89%
Tasa de
desocupación

560.000 m²
Contratación
+30,2% vs 2016

31,25
€/m²/mes
Renta *Prime*
+7,8% vs 2016



Oferta

A la hora de elegir el lugar de trabajo idóneo los principales factores que resultan prioritarios son la ubicación, la calidad y el precio.

El dinamismo del mercado de la demanda ha provocado que la disponibilidad siga su tendencia a la baja, siendo la superficie disponible **1.639.000 m²**, que se corresponde con una **tasa de desocupación del 10,89%** a cierre de 2017. Sin embargo, las zonas CBD y Secundaria ofrecen una menor desocupación (alrededor del 7% en ambos casos).

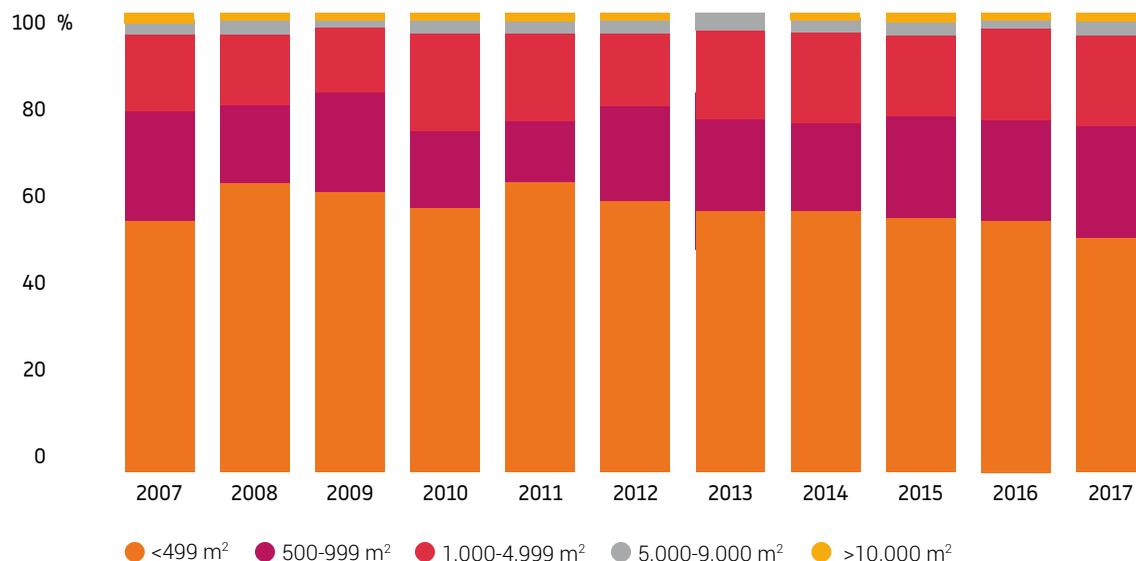
Gran parte del espacio disponible es de calidad media y en su mayoría se distribuye entre superficies medianas y pequeñas. Los propietarios, conscientes de esta situación están relanzando parte de sus *portfolios* mediante acciones cada vez más novedosas.

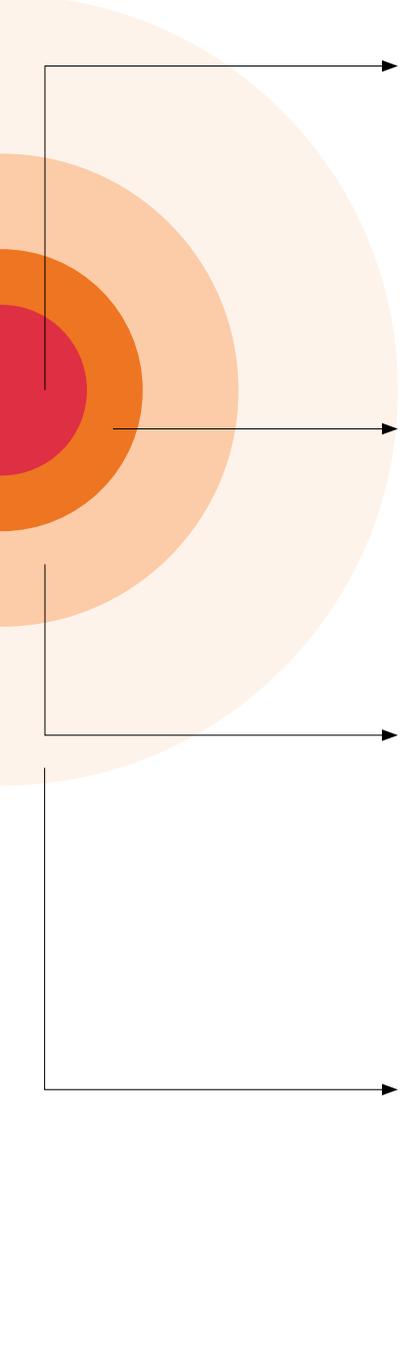
Contratación

La contratación de oficinas continúa al alza impulsada por el crecimiento del empleo en España, habiendo superado los **560.000 m²** en Madrid para el total del año 2017, lo que supone un **incremento de alrededor del 30%** respecto a la cifra de 2016. Del total de dicha contratación, el 82% se ha concentrado en las zonas del CBD y Periferia, debido fundamentalmente a la tendencia que se está observando en el mercado de volver al centro de las ciudades.

En lo que respecta al número de operaciones, se han firmado **37 operaciones** en Madrid **de más de 3.500 m²** (principalmente en CBD y Periferia), suponiendo un **incremento del 48%** respecto a las cifras registradas en el 2016. También se firmaron 5 operaciones de más de 10.000 m². El sector de servicios profesionales es el que ha firmado el mayor número de operaciones de más de 1.000 m², representando casi el 22% del total contratado.

Número de transacciones por rango de superficie contratada en Madrid (%)





31,25
€/m²/mes
CBD
+7,8% vs
2016

18,25
€/m²/mes
Secundaria
+10,6% vs
2016

16,00
€/m²/mes
Periferia
+12,3% vs
2016

10,50
€/m²/mes
Satélite
Estabilizadas
vs 2016

Rentas

Durante este último año las **rentas prime** se han **incrementado un 7,76%** en el CBD alcanzando los **31,25 €/m²/mes** a cierre de año, lo que supone unos niveles similares a los de 2009.

En el resto de zonas, las rentas se han visto incrementadas un 10,61% y un 12,28% interanual (Secundaria y Periferia respectivamente) gracias a proyectos de alta calidad. En la zona Satélite las rentas se han mantenido en el periodo.

El aumento de las rentas máximas se ha visto claramente reflejado en las transacciones firmadas, con más del doble de operaciones firmadas por encima de 30 €/m²/mes, respecto al año 2016, habiendo disminuido los incentivos otorgados a los inquilinos.



Edificio de Oficinas Egeo (Madrid)

Barcelona

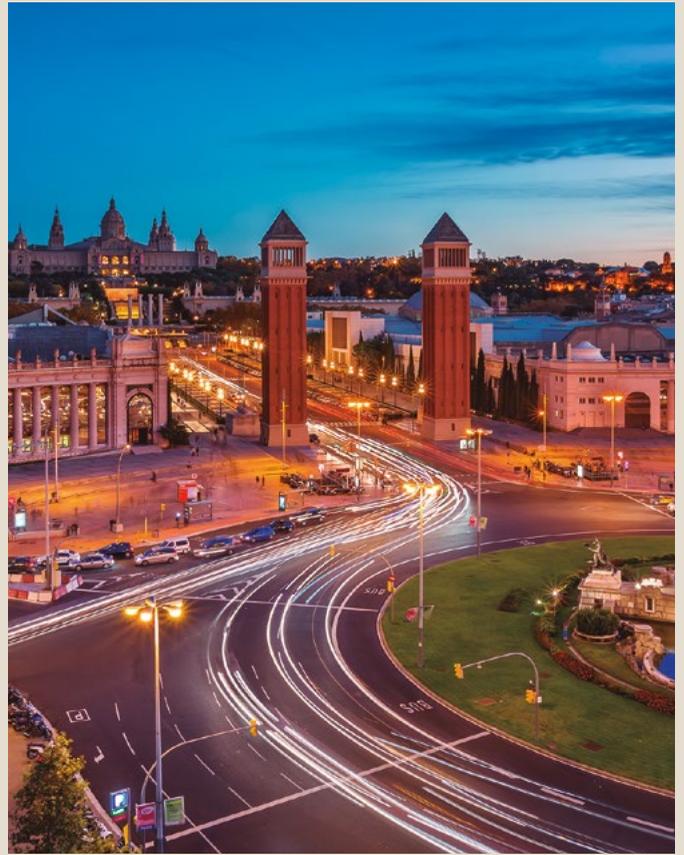
456.000 m²
Superficie disponible

7,68%
Tasa de
desocupación

332.000 m²
Contratación
+8,6% vs 2016

23,25
€/m²/mes
Renta *Prime*
+8,1% vs 2016

Fuente JLL



Oferta

La **disponibilidad** inmediata ha descendido hasta los **456.000 m²** lo que sitúa la **tasa de desocupación** en el **7,68%** descendiendo 58 puntos básicos respecto a los datos de cierre de 2016. Se prevé que dicha tendencia siga a la baja debido a la escasez de oferta disponible y los niveles sólidos de contratación.

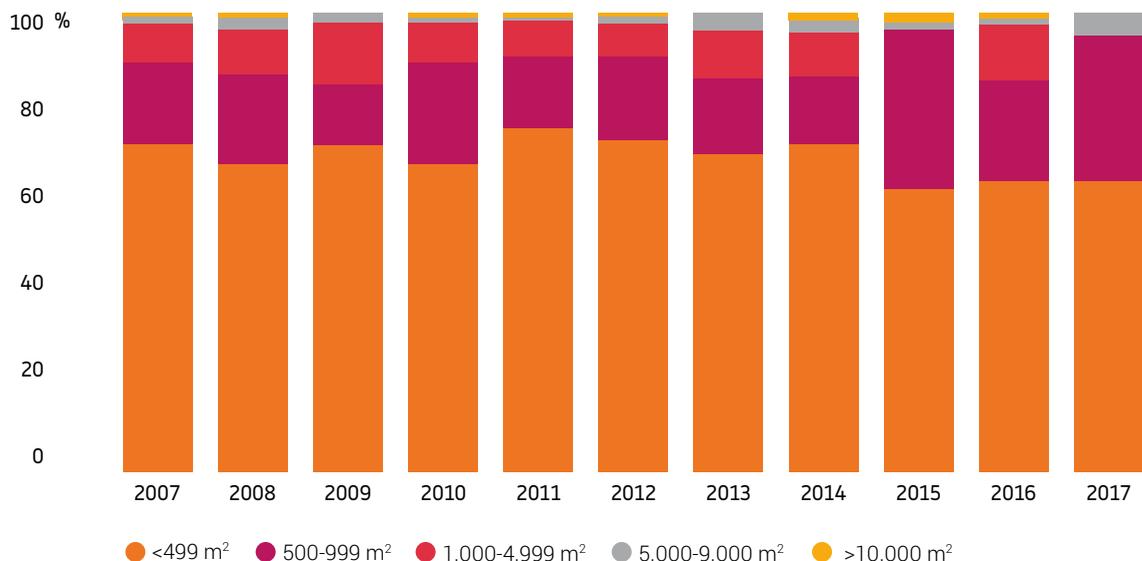
Tanto en Paseo de Gracia/Diagonal como en Centro Ciudad, la tasa de disponibilidad se sitúa en torno al 3,5% y 5,3%, respectivamente, por lo que la demanda tiene cada vez más dificultades para encontrar superficies de más de 800 m² de calidad en una misma planta. En Nuevas Áreas de Negocio, la tasa de desocupación se sitúa en un 6,7%, una situación que no se producía en el mercado de Barcelona desde 2007.

Contratación

La contratación de oficinas continúa al alza a pesar de la inestabilidad política, habiendo superado los **332.000 m²** en Barcelona para el total del año 2017, lo que supone un **incremento del 9%** respecto al mismo periodo del año anterior. La zona principal donde se ha producido dicha contratación ha sido en las Nuevas Áreas de Negocio (45%), siendo la disponibilidad en el centro muy baja debido a la escasez de edificios de calidad.

En cuanto al número de operaciones, se han firmado 17 operaciones en Barcelona de más de **3.500 m²**, suponiendo un **incremento del 112%** respecto a las cifras registradas en el 2016, habiéndose concentrado en la zona de Nuevas áreas de Negocio. El sector de servicios profesionales es el que ha firmado el mayor número de operaciones de más de 1.000 m², representando casi el 40% del total contratado.

Número de transacciones por rango de superficie contratada en Barcelona (%)



Fuente JLL



**23,25
€/m²/mes**
Paseo de
Gracia /
Diagonal
**+8,1% vs
2016**

**20,25
€/m²/mes**
Nuevas áreas
de Negocio
**+9,5% vs
2016**

Rentas

Las rentas máximas han subido de nuevo este último trimestre del año, siendo el **incremento** en la zona *prime* de Paseo de Gracia/Diagonal un **8,14% interanual**. El nivel de rentas alcanzado en esta zona ha sido de **23,25 €/m²/mes**, unos niveles similares a los de 2009. En Nuevas áreas de Negocio, la renta máxima vuelve a superar la renta del Centro de la Ciudad, situándose en 20,25 €/m²/mes con un incremento del 9,46%.

Dicho aumento de las rentas máximas se ha visto claramente reflejado en las transacciones firmadas, con más del doble de operaciones firmadas por encima de 20 €/m²/mes, respecto al año 2016, habiendo disminuido los incentivos otorgados a los inquilinos.

Edificio de Oficinas Cardenal Marcelo Spínola (Madrid)



2.5 El mercado de Logística

Madrid

800.000 m²
Volumen de
absorción logística

64
operaciones
+49% vs 2016

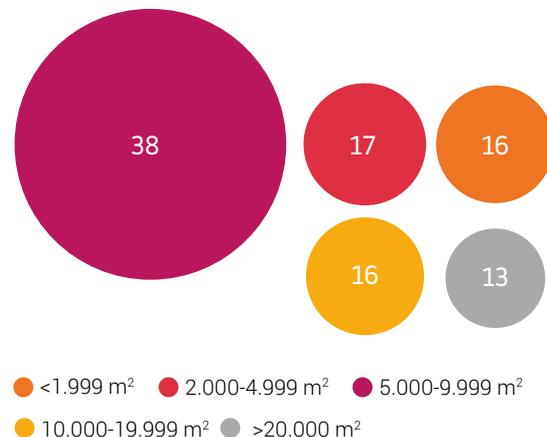
5,00
€/m²/mes
nivel de rentas a
final de año

La **tasa de desocupación** ha ido disminuyendo a lo largo del año 2017 al hilo de la recuperación de la demanda, habiendo repuntado en el último trimestre del año hasta el 4,21% (en comparación al 3,41% en 2016). Esto se debe fundamentalmente al incremento de la disponibilidad en la tercera corona por el traslado de los inquilinos a zonas más cercanas a la ciudad.

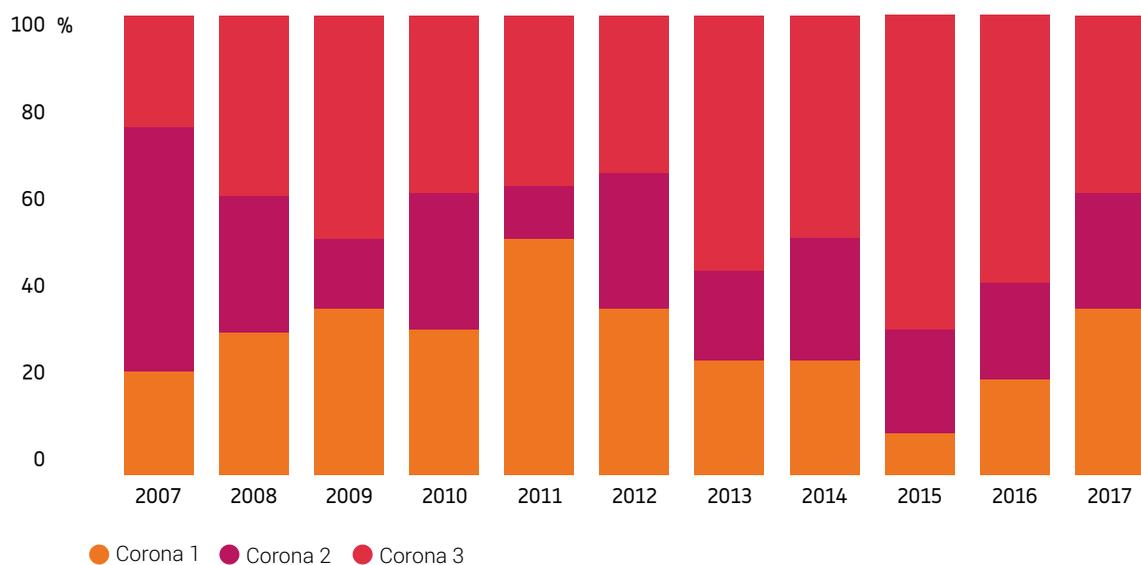
La contratación logística se ha visto impulsada por los buenos datos de la economía, habiéndose situado en **800.000 m²** el volumen de absorción logística, lo que supone el doble de lo que se registró en 2016. El principal motivo ha sido el gran número de operaciones que se han realizado, alcanzando **64 transacciones** (21 operaciones más que el año anterior).

En Madrid predominan la demanda de **superficies medianas** (5.000m²- 10.000m²) representando el 38% de las transacciones firmadas. Adicionalmente, la tercera corona es la que sigue concentrando la mayoría de la superficie contratada (39%), aunque la primera corona ha experimentado un repunte importante acaparando el 34% de la contratación frente al 19% en 2016.

Distribución de la contratación (%)

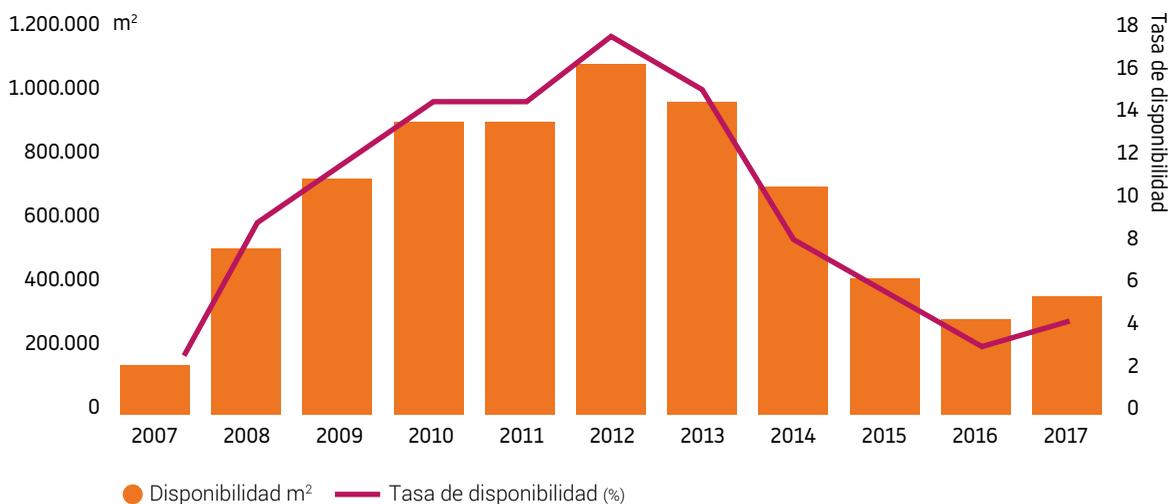


Contratación por submercados en Madrid (superficie)



Las **rentas logísticas** se mantienen estables en la zona *prime*, situándose a cierre de año en **5,00 €/m²/mes.**

Disponibilidad y tasa de disponibilidad



Barcelona

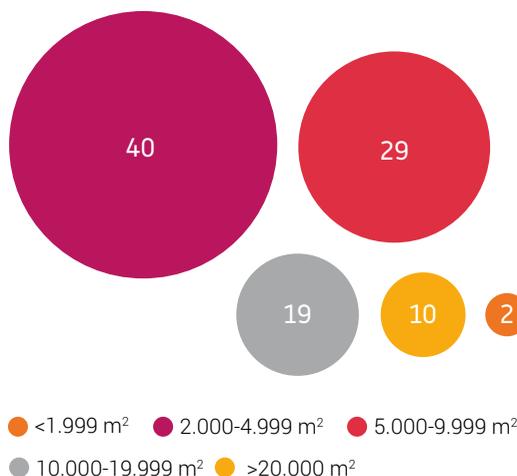
460.000 m²
volumen de
absorción logística

6,75
€/m²/mes
nivel de rentas a
final de año

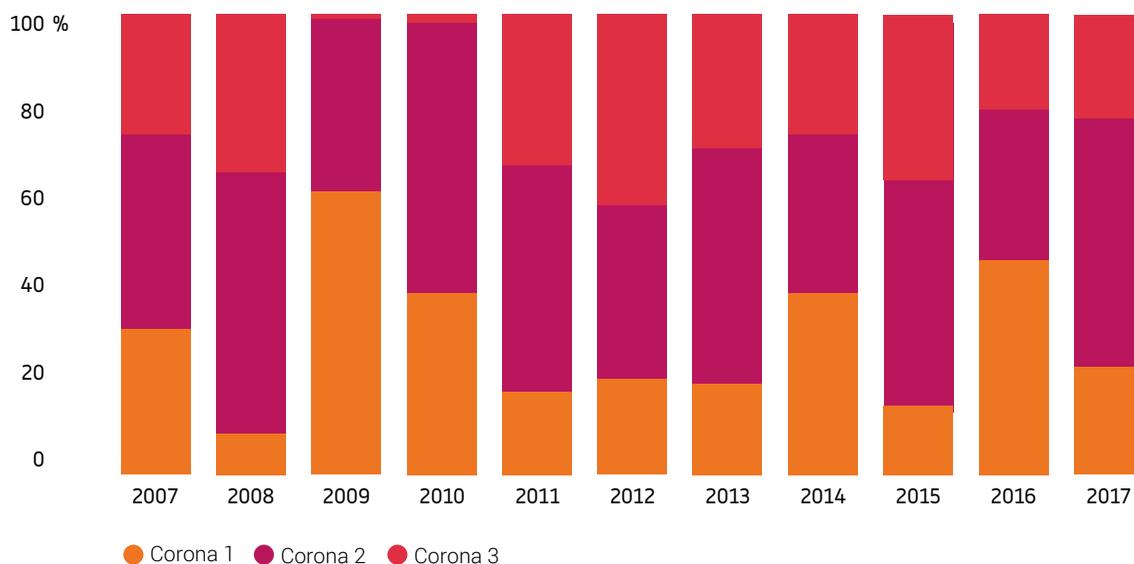
La **tasa de desocupación** ha disminuido en 2017 hasta un **3,20%** a pesar de la terminación de nuevas promociones logísticas. Sin embargo, los niveles de contratación, motivado por la falta de oferta en el mercado, han sido un 30% inferiores a los de 2016, situándose en **460.000 m²** a cierre de año frente a los 659.000 m² en 2016.

En Barcelona, destacan los alquileres de naves más pequeñas que en la capital, correspondientes a un rango de superficie entre los 2.000 y los 5.000 m², suponiendo el 40% de las operaciones. La segunda corona destaca por su protagonismo concentrando el 55% de la contratación, lo que se explica principalmente por la escasa oferta en las zonas más próximas al centro de la ciudad.

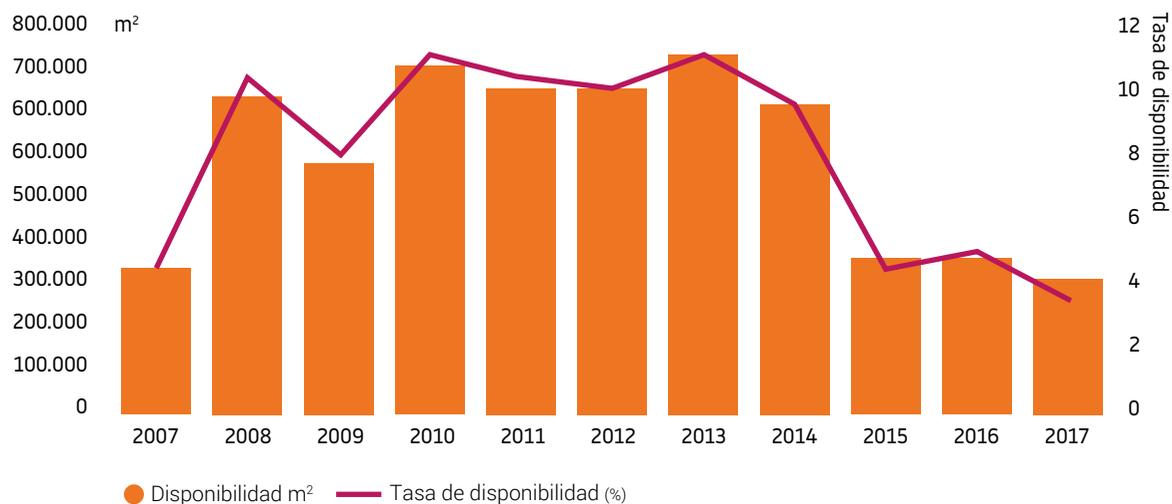
Distribución de la contratación (%)



Contratación por submercados en Barcelona (superficie)



Disponibilidad y tasa de ocupación



Las **rentas logísticas** se mantienen estables, situándose la renta logística *prime* en **6,75 €/m²/mes**.

2.6 El mercado Residencial

+16%
compraventa de
viviendas vs 2016

Durante el año 2017 el número de transacciones ha seguido con la **tendencia alcista** de años anteriores, disparándose la compraventa de viviendas un 16% con respecto al año anterior.

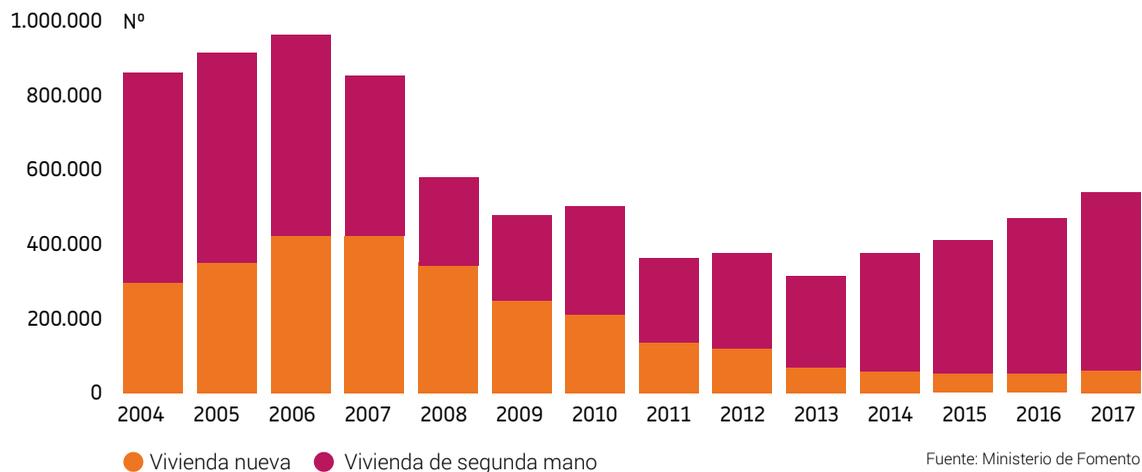
De acuerdo a estos datos, se cerraron **532.367 operaciones durante el año**, habiendo sido la mayor cifra alcanzada desde el año 2010. Dentro de este incremento, destacan los datos de transacciones en viviendas de segunda mano, habiéndose registrado un crecimiento del **17%**. La proporción más baja de transacciones se registró en viviendas de nueva construcción en comparación con el número total, lo que se debe principalmente a la falta de oferta en el mercado.



En cuanto a zonas, las que presentaron una mayor actividad económica durante el periodo y mayor presencia internacional fueron Madrid, Barcelona y la Costa del Sol.

532.367
operaciones
durante el año

Volumen de transacciones (Nº)



En términos de **financiación**, la firma de préstamos durante el año 2017 para la adquisición de vivienda aumentó un 9,7% respecto al año anterior, hasta alcanzar las **310.096 contrataciones**, según los datos del **INE**.

Las transacciones protagonizadas por **compradores extranjeros** crecieron un 13,8% con respecto a 2016, lo que en número absoluto supone **89.205 viviendas** transaccionadas, que representan el 16,8% del total de las transacciones.

Todo ello, unido a la recuperación del mercado de compraventa sigue impulsando los precios al alza, habiéndose situado el precio medio de la vivienda en **1.538,6 €/m²** en el promedio del año, un 2,4% más que en 2016.

1.539
€/m²
Precio medio
vivienda

+9,7%
firma de
préstamos
para la compra de
vivienda

3

NUESTRO NEGOCIO

3.1
Modelo
de negocio
p. 52

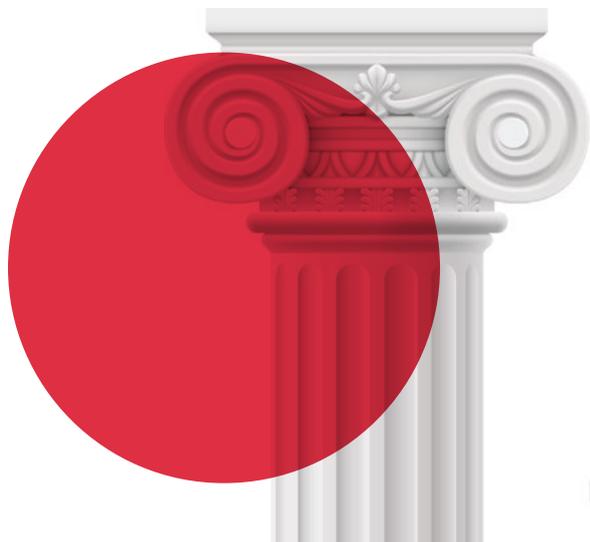
3.2
Estrategia
corporativa y
posicionamiento
p. 54

3.3
Chart Societario
31.12.2017
p. 64

3.4
Principales
hitos
p. 66

3.5
Grupo Lar
como Gestor de
Lar España
p. 70

3.6
Innovación y
tecnología
p. 76

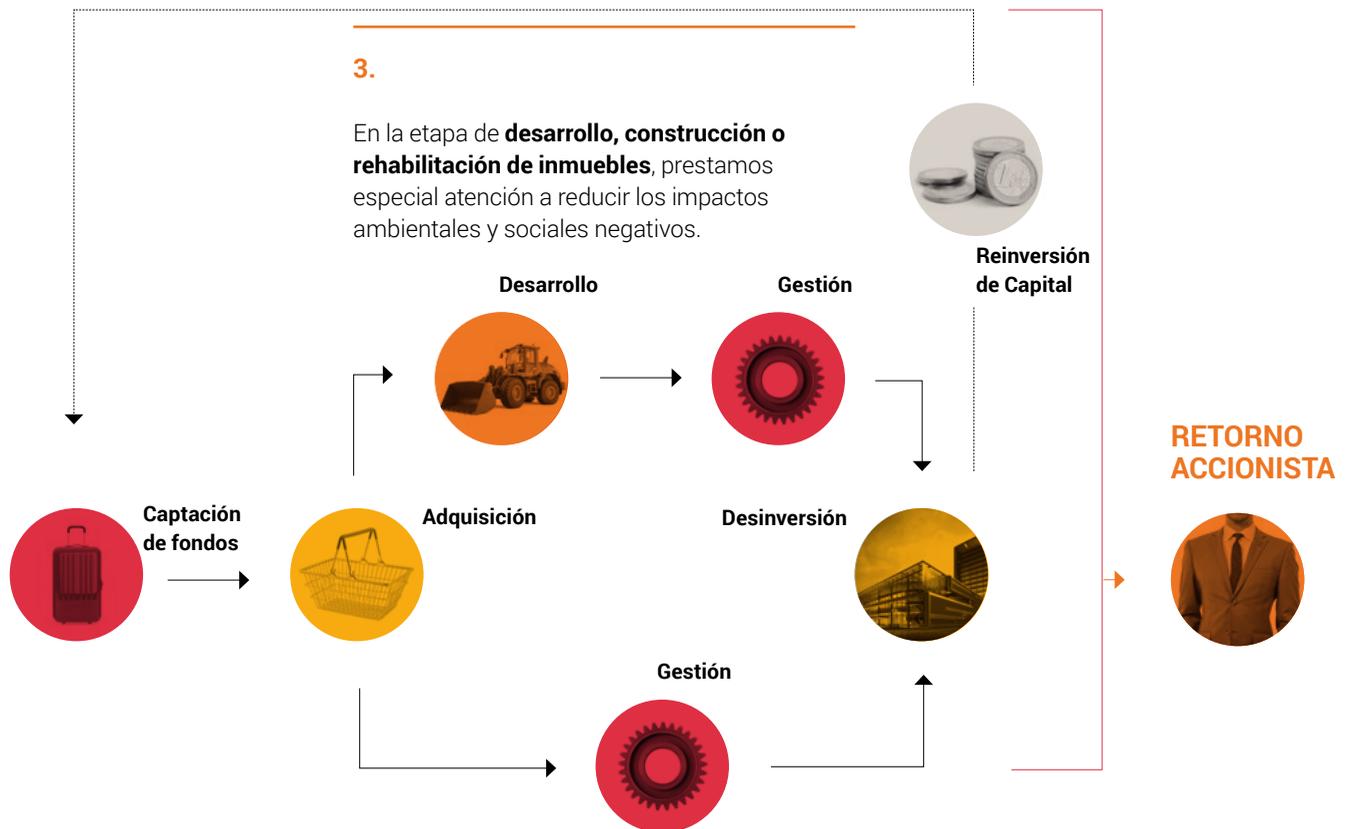


Lar España es la **SOCIMI** de referencia en el sector retail, gestionada por Grupo Lar, con una apuesta constante por la innovación y un objetivo de generación de valor para sus accionistas.





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.



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 Compañía desarrolla su actividad en los siguientes tipos de activos:

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

- **Logística:** negocio de alquiler de naves logísticas. La Compañía ha estado y está implementando un plan de creación de valor sobre los activos en cartera con el objetivo de maximizar el retorno al accionista en la desinversión de los mismos.

- **Residencial:** inversión en el mercado residencial centrándose principalmente en primera vivienda ubicada en la zona más consolidada de Madrid.

La política de inversiones de la compañía se centra principalmente:

- En activos considerados como estratégicos, siendo estos fundamentalmente **centros y parques comerciales**.
- **Oportunidades de inversión en activos de tamaño medio** que ofrezcan grandes posibilidades de gestión, evitando aquellos segmentos donde la competencia puede ser mayor.
- **Diversificación del riesgo**, expandiéndose en España principalmente en la inversión de superficies comerciales.

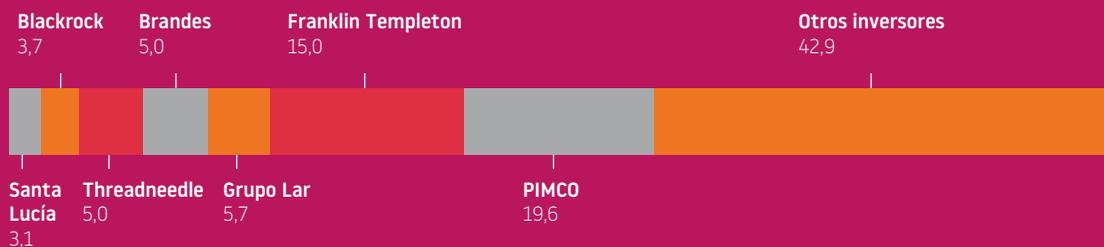
La Compañía mantiene un *pipeline* robusto que le permite estar cómodo con la consecución de los planes de inversión como estaba previsto.

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

Estructura de capital

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

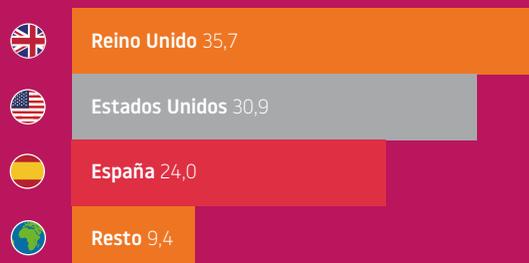
Estructura de capital a 31 de diciembre de 2017 (%)



Estructura accionarial por perfil de inversor (%)



Inversores Institucionales por área geográfica (%)



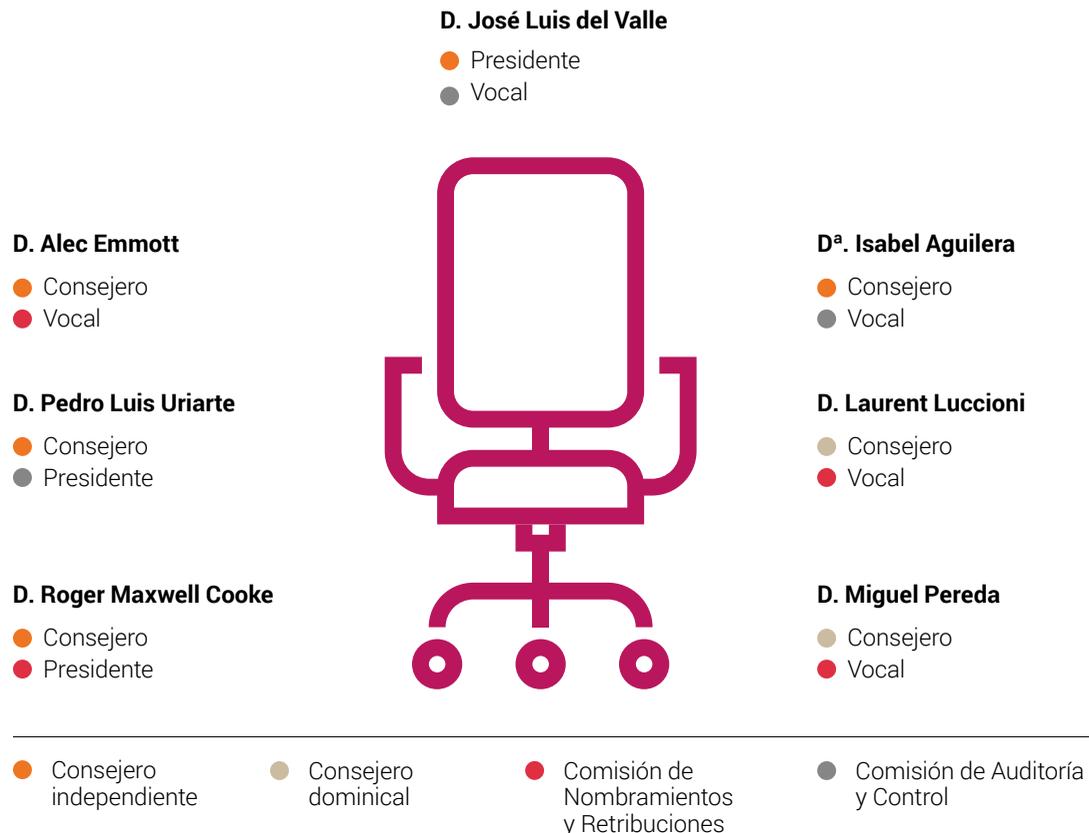
Estructura organizativa

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.

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

Todos los miembros del Consejo de Administración ocupan o han ocupado puestos de alta dirección en sociedades cotizadas de los sectores financiero e inmobiliario. (Véase la información facilitada en la sección 4 – **Buen Gobierno**).



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

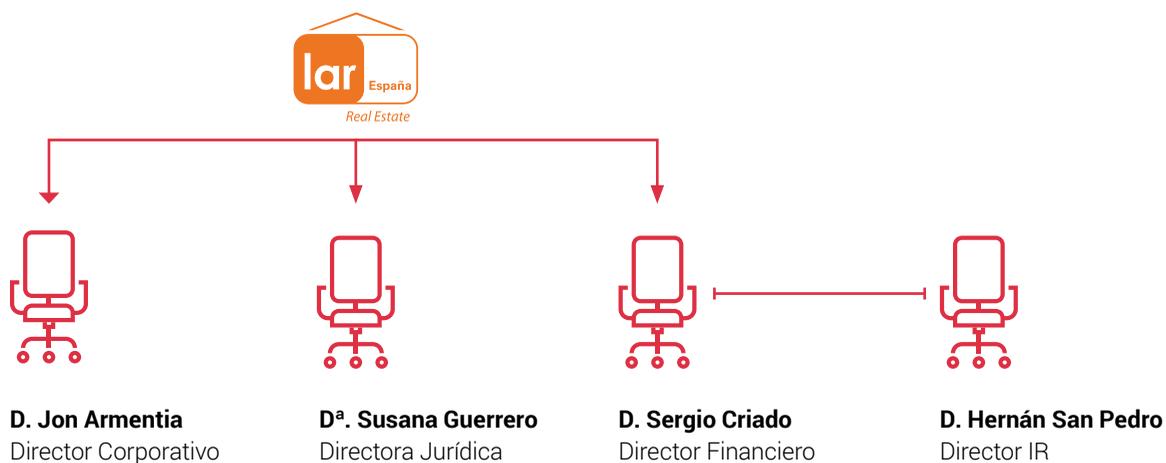
D^a. Susana Guerrero
Vicesecretaria del Consejo (No Consejera)



Lar España, a su vez, cuenta con un **Equipo Directivo** que administra Lar España y se compone de 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 2017 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 *retail*. Anteriormente trabajó en Deloitte (previamente Arthur Andersen) durante cuatro años.

Es Licenciado en Dirección y Administración de Empresas por la Universidad de Navarra y cuenta con más de 16 años de experiencia en auditoría, finanzas y en el sector inmobiliario, donde ha sido miembro de diferentes Comités y Consejos.

“Los excelentes resultados operativos obtenidos en el año refuerzan aún más el liderazgo de Lar España en el sector de *retail*”

D^a. Susana Guerrero



“Asegurar el buen gobierno y el cumplimiento normativo es tarea fundamental en nuestra Compañía”

D^a. 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.

D^a 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 18 años de experiencia en diferentes puestos dentro del sector financiero e inmobiliario donde ha sido miembro de diferentes Comités y Consejos nacionales e internacionales.

“Contamos con una estructura financiera sólida, con un nivel de apalancamiento que aún nos permite acometer nuevas inversiones”

D. Hernán San Pedro



“En el año 2017 se ha conseguido la cobertura de dos nuevas casas de inversión con un buen *performance* de la acción”

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. Experiencia de más de 26 años ocupando diferentes cargos en los sectores financiero, construcción e inmobiliario.

Lar España continúa siendo la SOCIMI de referencia en la calidad del **reporting financiero y de sostenibilidad** de acuerdo a los reconocimientos de **EPRA**

Estándares internacionales

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

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

En septiembre de 2015, Lar España fue galardonada por **EPRA con el Gold Award** como reconocimiento a la calidad de la información financiera proporcionada, convirtiéndose 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.

Asimismo, en septiembre de 2017, Lar España consiguió por tercer año consecutivo el **Gold Award** otorgado por EPRA como reconocimiento a la calidad de la información financiera que publica. Además, recibe por primera vez un **EPRA Award de Sostenibilidad (Silver)**, por el trabajo y los avances llevados a cabo en el último año en relación a la información publicada sobre Responsabilidad Social Corporativa; a esta distinción, y en el mismo terreno, hay que añadir el **EPRA Most Improved Award de Sostenibilidad**.



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



De acuerdo al **Informe Reporta 2017**, estándar de referencia de la calidad del reporting en España, por tercer año consecutivo, Lar España continúa siendo la primera SOCIMI en calificación de la calidad de la información financiera y no financiera reportada.

Alcanzando el **puesto 33 del ranking general**, la calificación obtenida (65,3 puntos) supera a la media de la puntuación de las empresas del Índice General de la Bolsa de Madrid (IGBM), que se sitúa en 43,2 puntos. De esta manera, Lar España se sitúa cerca de la media de las empresas del Ibex 35 (68,2 puntos). Asimismo, se supera ampliamente a la media del sector de "Servicios financieros e inmobiliarias" al que pertenece (47,1 puntos).



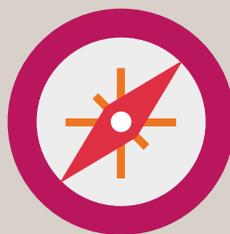
Misión

- ✓ 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 y Sostenibilidad.

Se continúa con el proceso de consolidación como una de las SOCIMIs más activas de Europa y referente en el sector inmobiliario y *retail* en España.

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 Assocation (EPRA)**, la asociación líder del sector cuyo objetivo es facilitar información financiera y no 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.

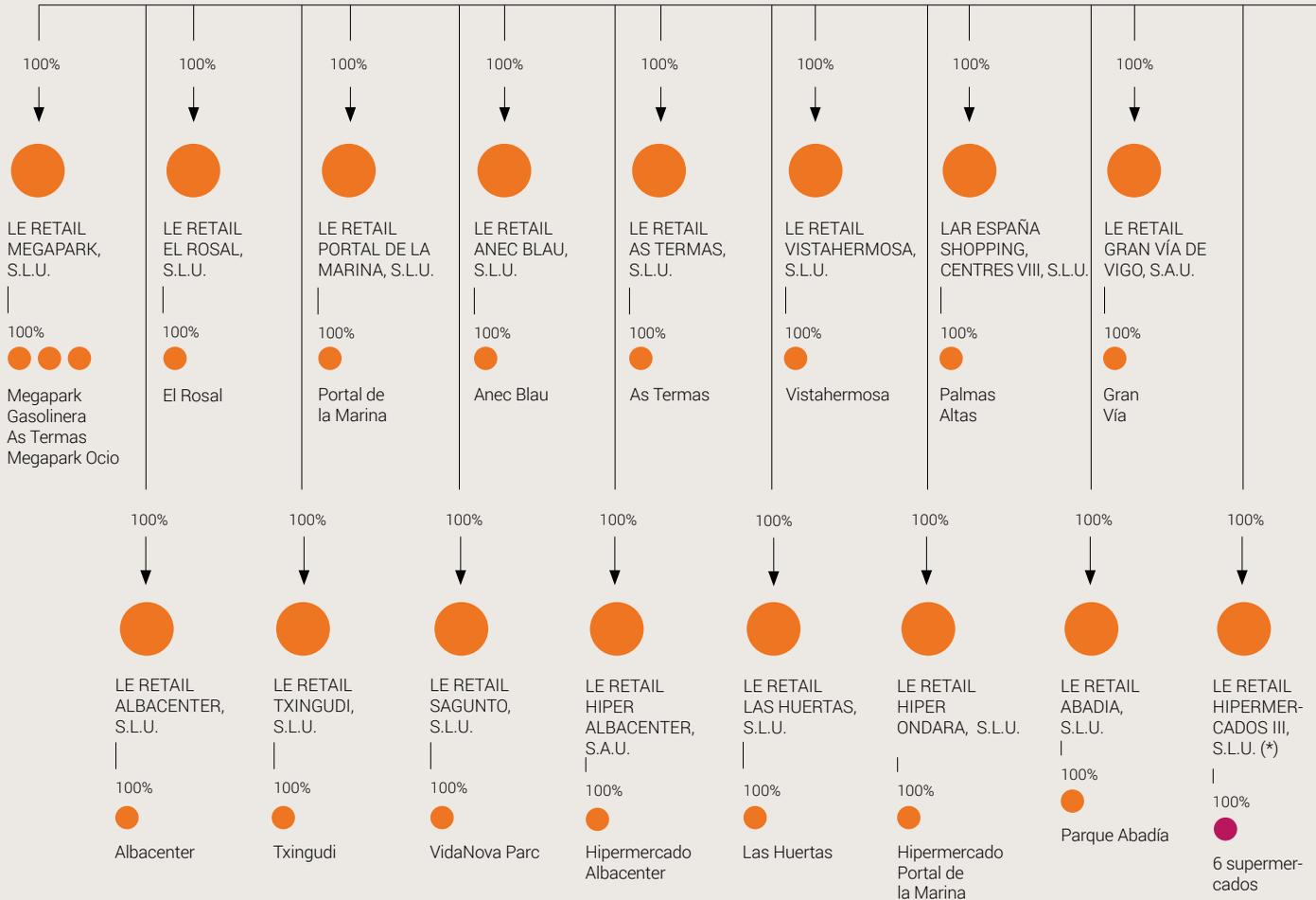
Sostenibilidad

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 31.12.2017

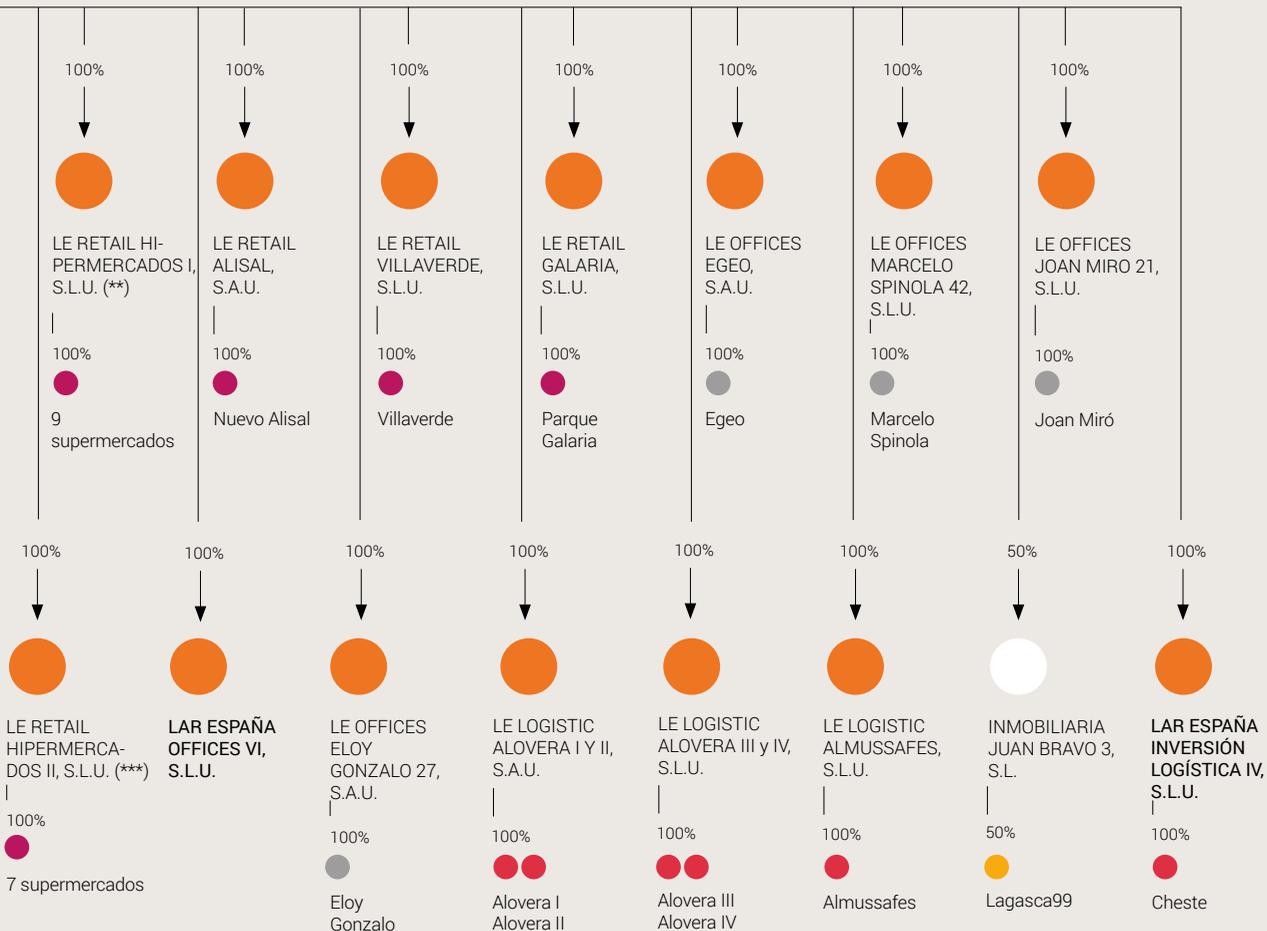
El perímetro de consolidación del Grupo es el siguiente:



(*) Anteriormente denominada NPS EUROPEAN PROPERTY (RETAIL) III, S.L.U.

(**) Anteriormente denominada NPS EUROPEAN PROPERTY (RETAIL) I, S.L.U.

(***) Anteriormente denominada NPS EUROPEAN PROPERTY (RETAIL) II, S.L.U.



Sociedad

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

Activo

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

3.4 Principales hitos

2017

ENERO

+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 de 15,8% desde su adquisición.

MARZO

Adquisición complejo comercial Abadía y 22 locales comerciales

Se adquiere el complejo comercial Parque Abadía y una cartera de 22 locales comerciales, ambos totalmente ocupados, por un importe total de 110,7 millones de euros.



Financiación de Parque Vistahermosa y Gran Vía

Tras la compra del complejo comercial Parque Vistahermosa y de la sociedad propietaria del centro comercial Gran Vía Vigo, la compañía firma dos financiaciones bancarias asociadas a dichos activos por un importe total de 103,9 millones de euros con una duración de 5 años.



ABRIL

Financiación Lagasca99

Se firma un acuerdo para asegurar la financiación bancaria del activo Lagasca99 mediante un préstamo por importe de 78 millones de euros concedido por el Banco Santander. Esta operación permite mejorar tanto el coste como la amortización de la deuda.



MAYO

Junta General de Accionistas

El 29 de mayo de 2017 se celebró la Junta General de Accionistas de Lar España.

Dividendo

Pago del dividendo a los accionistas, de acuerdo a la aprobación de la Junta General de Accionistas. El importe total asciende a 0,332€/acción.

Composición del Consejo de Administración

Nombramiento por cooptación de D^a Isabel Aguilera Navarro como Consejera de la Sociedad con la categoría de Consejera independiente y ampliación del número de miembros del Consejo, nombrando a D. Laurent Luccioni nuevo Consejero dominical, en representación de PIMCO.

Adquisición de Cheste

Lar España adquiere una parcela con el fin de desarrollar un complejo logístico en Cheste (Valencia) por un importe de 2,2 millones de euros y una SBA de 112.813 m².



JUNIO

Financiación Parque Abadía

La compañía firma una financiación bancaria por importe de 35 millones asociada al complejo comercial Parque Abadía.



2017

JULIO

+19,5% de revalorización respecto al precio de adquisición

Lar España recibe los informes de valoración de sus activos a 30.06.2017, con un valor total de 1.448,2 millones de euros, lo que supone una revalorización de 19,5% desde su adquisición.

Reinversión del *Performance Fee* de Grupo Lar

Se lleva a cabo una ampliación de capital social de Lar España, con derechos de suscripción preferente, por un importe que asciende a 19,2 millones de euros, íntegramente suscrito y desembolsado por Grupo Lar, aumentando su participación en el capital de Lar España hasta el 5,7%.

AGOSTO

Inicio de obras en Palmas Altas

El 1 de agosto dan comienzo las obras del centro comercial Palmas Altas, siendo el tiempo de ejecución previsto de dos años.



SEPTIEMBRE

Financiación VidaNova Parc

La compañía firma una financiación bancaria con CaixaBank por importe de 24 millones asociada al desarrollo del parque comercial VidaNova Parc.

Desinversión edificio de oficinas Arturo Soria

La Sociedad transmite a Inmobiliaria Colonial la totalidad de las participaciones sociales de su filial, LAR ESPAÑA ARTURO SORIA OFFICES S.L.U., única titular y propietaria del edificio de oficinas Arturo Soria 336, por un importe que asciende a 32,5 millones de euros.



EPRA Gold Award

EPRA Silver Award de Sostenibilidad

EPRA Most Improved Award de Sostenibilidad

Lar España consiguió por tercer año consecutivo el Gold Award otorgado por EPRA como reconocimiento a la calidad de la información financiera publicada. Además, recibió por primera vez el EPRA AWARD de Sostenibilidad (Silver) por los avances llevados a cabo sobre Responsabilidad Social Corporativa. A estas distinciones hay que añadir el EPRA Most Improved Award de Sostenibilidad.



OCTUBRE

Adquisición de Megapark Ocio

Se adquiere el derecho de explotación de 33 locales por un importe total de 8,7 millones de euros. Supone una adquisición estratégica que permite a la Sociedad la explotación de 83.380 m² del complejo Inmobiliario Megapark Barakaldo.



DICIEMBRE

Celebración Día del Analista

El día 1 de diciembre Lar España celebró en Madrid su primer día del analista.

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

Lar España recibe los informes de valoración de sus activos a 31.12.2017, con un valor total de 1.538 millones de euros, lo que supone una revalorización de 28,5% desde su adquisición.



2018

ENERO

Financiación de Megapark Ocio

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

**Desinversión del edificio de oficinas Egeo**

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



FEBRERO

Adquisición Parque Comercial Rivas Futura

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

**Acuerdo de novación del contrato de gestión con el Manager**

Novación de los términos del contrato de gestión de inversiones con Grupo Lar. Dicho acuerdo tendrá una efectividad de 4 años a contar desde el 1 de enero de 2018 modificando ciertas condiciones del acuerdo. Para más información consulte nuestra página web.

**Adquisición galería comercial Parque Abadía**

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



MARZO

Desinversión de la mediana comercial Nuevo Alisal

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

**Desinversión de la mediana comercial situada en Villaverde**

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

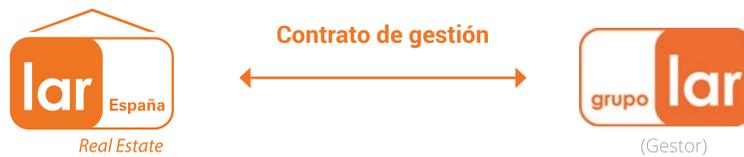




3.5 Grupo Lar como Gestor de Lar España

Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. está gestionada en exclusiva por **Grupo Lar**, prestigiosa inmobiliaria española de propiedad familiar con más de 45 años de experiencia internacional dedicada a la promoción, inversión y gestión de activos inmobiliarios.

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



Ventajas Competitivas de Grupo Lar

1. Estabilidad en la propiedad y Gobierno Corporativo

- Compañía 100% propiedad de la **familia Pereda**.
- Aplicación de medidas avanzadas de **Gobierno Corporativo**. Cuatro de los diez Consejeros son independientes y cuenta con profesionales de gran prestigio en el ámbito inmobiliario y/o financiero.

2. Sólido equipo Gestor

- **321 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.
- Amplia **experiencia y conocimiento** del mercado inmobiliario español.

3. Diversificación geográfica

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



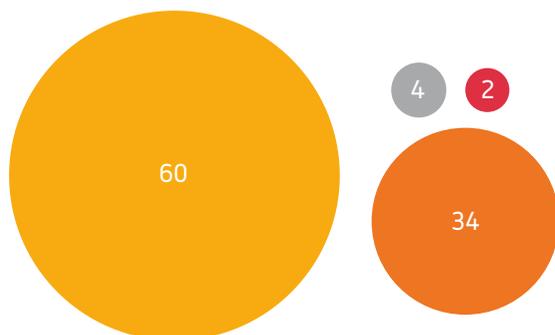
Peso de cada país en el *portfolio* de Grupo Lar (%)

53 **España**
20 **México**
13 **Perú**
8 **Brasil**
3 **Polonia**
2 **Colombia**
1 **Rumanía**

4. Diversificación por producto

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

GAV gestionado por Grupo Lar (%)



● Centros Comerciales ● Logística ● Oficinas
● Residencial

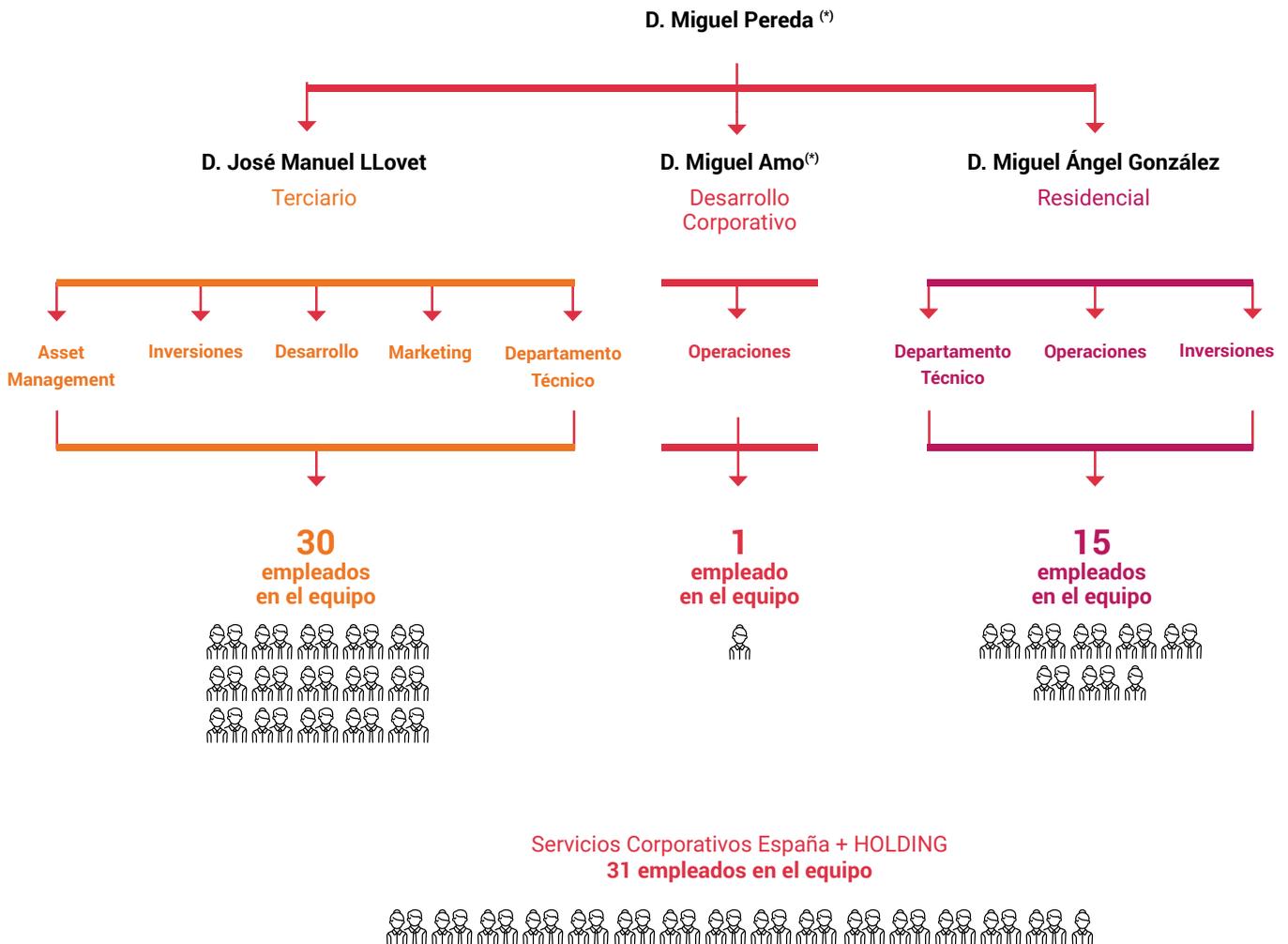
5. Gestor y socio de confianza

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

6. Sólida estructura financiera

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

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



(*) 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.



THE BAUPOST GROUP



GREENOAK

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

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

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

La gran experiencia y conocimiento de Grupo Lar quedan sobradamente plasmados en el hecho de que la sociedad sea 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 **44 centros** y 4 proyectos de diversas tipologías, operativos en diferentes lugares de España. Esto supone una **superficie bruta alquilable de 1.404.403 m²**, además de un conocimiento actualizado y una relación permanente con los inquilinos de más de 2.921 locales comerciales y todos los **operadores comerciales de prestigio del mercado**.

Gentalia

Honorarios de Grupo Lar por la gestión en 2017

1) Base fee (Honorarios fijos)

El **base fee**, de acuerdo al *Investment Manager Agreement (IMA)* firmado entre Lar España y su gestor, Grupo Lar, modificado el 6 de octubre de 2016, tras haber alcanzado un GAV (*gross asset value*) superior a mil millones de euros, asciende al 1,25% del NAV (*net asset value*) hasta 600 millones de euros + 1% del NAV por encima de 600 millones de euros.

De este modo, los honorarios fijos registrados en el Estado de Resultado Global Consolidado de Lar España a 31 de diciembre de 2017 ascienden a 9.023 miles de euros.

BASE FEE

	Miles de Euros
EPRA NAV 31.12.16	830.399
Fee bruto	9.804
Gastos de Grupo Lar incurridos por Lar España	(277)
Gastos indirectamente pagados por las filiales (*)	(504)
BASE FEE	9.023

(*) Fees del proyecto residencial Lagasca99

2) Performance fee (Honorarios variables)

Conforme a la cláusula 7.2 del IMA, Grupo Lar tiene derecho a una **retribución variable anual ("Performance fee")** y que retribuye al gestor en función de la rentabilidad obtenida por los **accionistas** de Lar España.

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

El importe del **retorno actual** para el accionista es el siguiente:

	Miles de Euros
EPRA NAV 31.12.16	830.399
EPRA NAV 31.12.17	961.489
Diferencia	131.090
Dividendo 2016 repartido en 2017	30.000
Diferencia neta	161.090
RETORNO DEL ACCIONISTA (%)	19,40%

Grupo Lar tenía derecho a un honorario equivalente al 20% del retorno del accionista cuando éste supere el 10%, y, adicionalmente, en caso de que el retorno exceda del 12% y hasta el 22%, un 20% del exceso sobre el 12%.

Con fecha 28 de diciembre de 2017, Lar España y Grupo Lar han acordado modificar, con efectos retroactivos a 1 de enero de 2017, la cláusula 7.2 del acuerdo de gestión de inversiones que recoge la definición y cálculo del "Performance fee", de tal manera que el **importe anual devengado por el gestor por este concepto no podrá exceder de un importe máximo de 10.000 miles de euros.**

Adicionalmente a lo anterior, las partes han acordado que el gestor tendrá el derecho a recibir **una retribución vinculada a la venta de activos inmobiliarios** y a que haya tenido lugar la generación de retorno para el accionista, siempre y **cuando el importe de las ventas ascienda al menos a 100 millones de euros.** El importe de dicha retribución será devengado por el gestor en el ejercicio en el que Grupo Lar haya llevado a cabo desinversiones por el citado importe o si, habiéndose generado valor para el accionista, Lar España resolviera unilateralmente el acuerdo de gestión, condiciones ambas que no han acontecido a fecha de cierre del ejercicio.

El importe de esta retribución será el excedente respecto a 10.000 miles de euros del retorno generado para el accionista, el cual se determina conforme a la cláusula original del acuerdo (20% del retorno del accionista cuando éste supere el 10%, y, adicionalmente, en caso de que el retorno exceda del 12% y hasta el 22%, un 20% del exceso sobre el 12%).

Por tanto, el importe de **19.023 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 2017 dentro de la partida "Otros Gastos". Ver apartado 7.3 "Estados Financieros Consolidados 31.12.17 (IFRS)".

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* (10.000 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	10.000
Impuestos	25	(2.500)
Reinversión de Grupo Lar	75	7.500

Los 7.500 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 de la Junta General de Accionistas 2018.

Lar España y Grupo Lar han acordado **suscribir las nuevas acciones** de Lar España a precio de cierre de 2017 del EPRA NAV de la Compañía, es decir, a **10,27€/acción.**

3.6 Innovación y tecnología

Lar España es consciente de la importancia de 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 a 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 en su modelo de negocio, determinados posicionamientos y acciones estratégicas que afectan tanto al **desempeño financiero como no financiero**, de forma progresiva. 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.

La innovación en Lar España

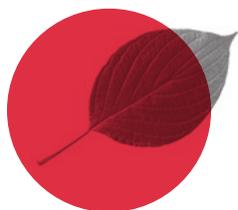
El compromiso con la innovación de Lar España es inherente a los principios y valores de la sociedad, y se refleja en los principios generales de la **Política de Responsabilidad Social Corporativa (RSC)** en cuanto a gestión ambiental y creación de valor compartido, además de los objetivos estratégicos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



Innovación en medioambiente



Innovación enfocada al cliente



Otras acciones de innovación



1. Innovación en medioambiente

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 en materia 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.

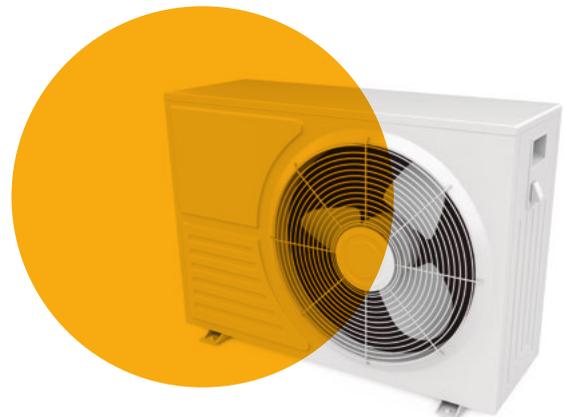
A través de los nuevos desarrollos y propiedades de uso comercial, Lar España implementa e innova con nuevas tecnologías y procesos sobre fuentes alternativas de energía para lograr un futuro sostenible y bajo en carbono, poniendo especial esfuerzo durante 2017 en:

- **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 de iluminación LED 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 variaciones de frecuencia 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 2017:

- **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).

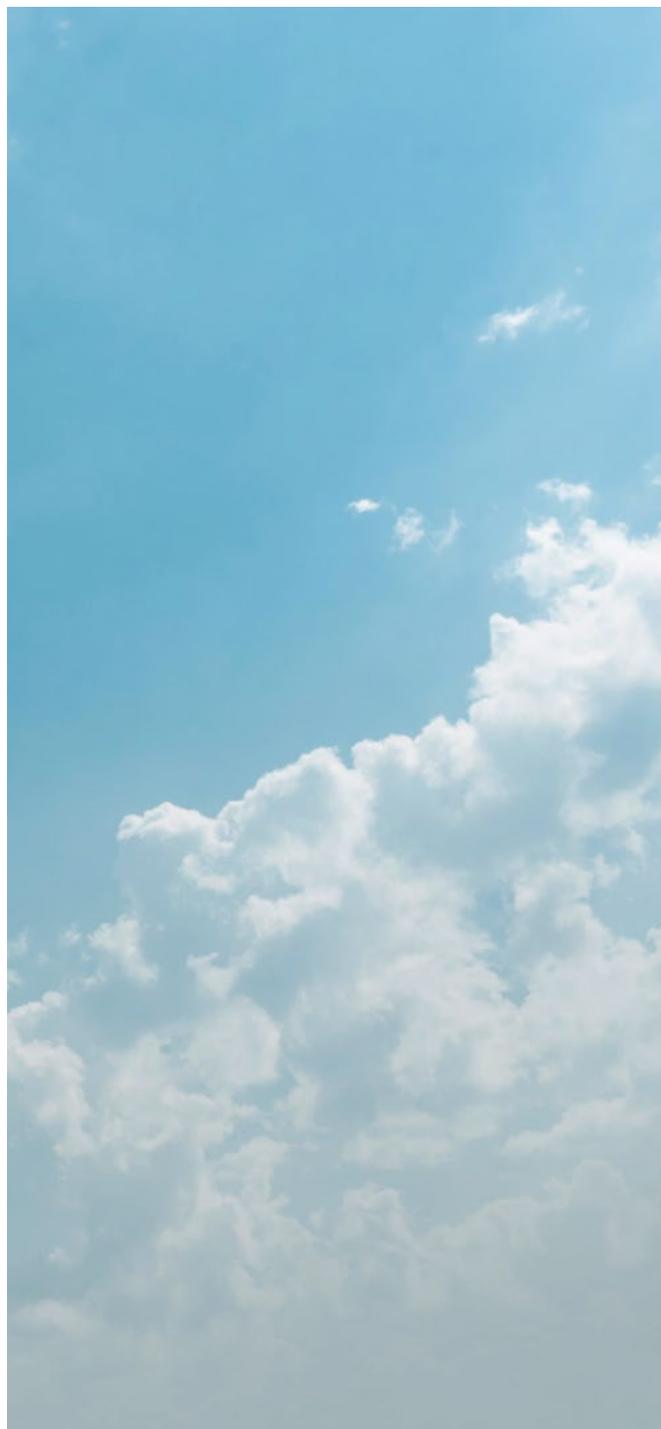
Lar España tiene en la actualidad en estudio, dos aspectos que inciden en este campo:

- **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 CO₂ 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 purificación de aire mediante polarización activa**, más eficientes y más eficaces en la eliminación de agentes nocivos y 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* de Lar España con este tipo de instalaciones.



e) Certificaciones en materia 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 de los Mercados y 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

- **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 vehículo eléctrico 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. Innovación enfocada al cliente

a) Soluciones digitales para el proceso de compra

Lar España, consciente de los retos de futuro a los que se enfrenta, se encuentra inmersa en un **profundo proceso de digitalización**, que tiene como piedra angular, el comercio electrónico. Este canal de ventas adicional, permite la realización de compras en sus Centros Comerciales a través de la plataforma *online* www.tucentro.com. El proyecto de *e-commerce* de la Compañía tiene los siguientes objetivos:

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

Generar ingresos adicionales mediante la nueva plataforma *online*

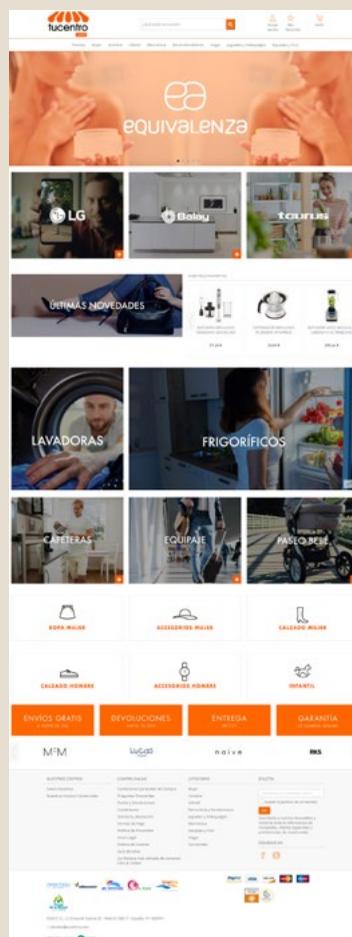
Añadir valor a los activos y diferenciarse de la competencia

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

Poner a disposición de los retailers una nueva herramienta de comercio electrónico



Durante 2017, se ha actualizado el acceso y la usabilidad de la plataforma a través de mejoras en los siguientes elementos:



Header

Se han añadido botones más visuales e interactivos. Inicio de sesión, favoritos, carrito.

Menú

Se han simplificado y reducido las categorías principales.

Slider

Se han añadido tres slider principales que se rotan automáticamente.

Bullets

Se han añadido espacios para bullets informativos del servicio al cliente.

Banner

Se han ampliado el número de *banners* de la *home*, creando dos espacios más grandes para darle más presencia a las tiendas en las *webs* de los centros comerciales.

Footer

Se han añadido botones de RRSS y bloque de suscripción a la *newsletter*.

b) 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 que permiten a la Compañía generar valor para los clientes directos e indirectos. El *seeketing* utiliza nodos o *beacons* (antenas) instaladas en el Centro Comercial (*hardware*) y un potente *software de marketing intelligence*. Sus objetivos principales son los siguientes:

Desarrollar acciones de marketing de proximidad para mejorar el tráfico y la satisfacción del cliente

Optimizar la gestión del Centro Comercial a través de la analítica avanzada

Identificar visitantes únicos

Conocer el tráfico de tiendas y por zonas, frecuencia de visita y tiempos de permanencia

Análisis de eventos y sus ratios de conversión



Beneficios para el *Customer Journey* y objetivos de 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 tu publicidad *Online* y *RSS* 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

c) Geoblink

Durante el mes de septiembre se dio inicio al proyecto Geoblink, cuyo objetivo principal gira en torno a la implementación de una **herramienta de análisis geo-social** que permita conocer las principales **características sociales y económicas de los clientes**, así como los principales aspectos demográficos del área de influencia con el objetivo de conocer en profundidad las características de sus necesidades y diseñar estrategias de marketing customizadas. Asimismo, permite analizar los principales datos de los competidores, analizar comportamientos de los consumidores para la generación de contenidos omnicanal y realizar campañas de geomarketing a través de tendencias de compras.

d) APP móvil para el cliente

Durante el 2017, el área de marketing de Lar España ha iniciado el desarrollo y lanzamiento de una app para centros comerciales que permita la **comunicación bidireccional con el cliente**. Esta herramienta contempla la oferta de promociones de interés y otras informaciones relevantes para el consumidor.





3. Otras acciones en innovación

a) Diferenciación y valor de marca

Lar España se encuentra desarrollando un **proyecto de innovación ligada a la diferenciación en materia de marca**. Este proyecto de diferenciación 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 y una propuesta de valor únicas para sus clientes que aporten valor a los inversores, en tres fases:

Inspiración

Fase completada.

Fase en la que se han identificado segmentos, benchmarking sectorial y nuevas propuestas.

Diseño

Fase completada.

Fase en la que se ha realizado un listado de iniciativas a través de sesiones de co-creación con los diferentes grupos de interés del proyecto.

Implementación

Actualmente en desarrollo.

Fase en la que se ha realizado un mapa de iniciativas en el que se han definido detalladamente más de 60 iniciativas experimentales para implementar en los centros comerciales en el corto, medio y largo plazo. También se ha definido el territorio de diferenciación finalmente elegido: “Disfruta lo diferente”; frente a las otras alternativas: “Comprometidos contigo” y “Somos vanguardia”.



Cada uno de los territorios, siendo elegido “Disfruta lo diferente”, cuenta con acciones a corto medio y largo plazo, destinadas a **mejorar la experiencia de los clientes en los centros comerciales de Lar España.**

b) Emprendimiento

Lar España apoya la innovación ligada al emprendimiento a través del **proyecto Wonderful**, un ciclo de eventos desarrollados simultáneamente en sus Centros Comerciales con la finalidad de impulsar y promocionar los **mejores proyectos de emprendimiento e innovación con soluciones que aporten beneficios tangibles a los centros comerciales y a la sociedad en su conjunto.**

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

El proyecto Wonderful tiene las siguientes características.



8 Centros Comerciales:

- Albacenter
- Aneclblau
- As Termas
- El Rosal
- Gran Vía de Vigo
- Megapark
- Portal de la Marina
- 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

Jornada dedicada a la innovación, donde se analizaron las tendencias del sector *retail* y su adaptación a las últimas tecnologías y se entregaron los premios *Wonderful* donde compitieron más de 120 iniciativas

c) *Leasing Tool* MAPIC

Con motivo de la celebración de la feria internacional del mercado inmobiliario comercial, MAPIC 2017, y dentro del proceso de innovación y digitalización por el que viene apostando Lar España, se ha desarrollado una **nueva herramienta digital que sirve como soporte y apoyo a los equipos encargados de la comercialización de los activos**. Dicha herramienta permite de forma sencilla mostrar información relevante de sus activos (dossier comercial, dossier de reforma, planos...) y consultar todos los documentos en formato digital y en tiempo real desde cualquier dispositivo móvil o PC.

d) *Retail Thinking Journey*

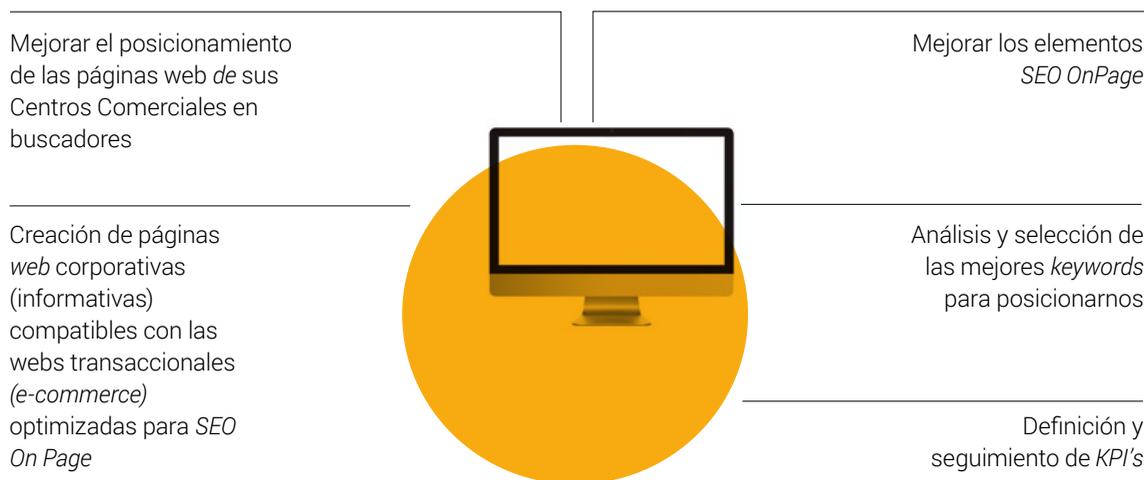
En octubre de 2017 fue clausurado el programa de formación interna especialmente ideado para Lar España y su Gestor por el Profesor Pablo Foncillas, para el desarrollo profesional de la Dirección y equipo gestor de los Centros Comerciales. El objetivo principal de estas jornadas gira en torno al **desarrollo y la adquisición de nuevos conceptos y capacidades digitales** que permitan a la organización tener un mejor entendimiento del proceso de transformación que se está produciendo en los centros comerciales.

De esta manera, gracias a este programa se ha profundizado en las características del consumidor digital de hoy día. Los participantes diseñaron acciones concretas para la consecución de una eficiente transformación omnicanal e idearon "el centro comercial Lar de 2020".



e) Posicionamiento SEO

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



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*.

4

BUEN GOBIERNO

4.1

El sistema de
gobierno de Lar
España
p. 92

4.2

Lar España y
el Gobierno
Corporativo
p. 98

4.3

Ética y
cumplimiento
p. 106

4.4

Gestión
de riesgos
p. 108



Lar España continúa avanzando en **transparencia, ética y cumplimiento normativo**, garantizando de esta manera el **buen gobierno** de la entidad y el desempeño de sus órganos de gobierno.



rimark oystho
ringfield pull & bear
bershka
lanco HI & MI
stradivarius
le agent new yorker
edia Markti
calzedonia



albacenter



Centro Comercial Albacenter (Albacete)



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 2017, la Junta General de Accionistas se convocó inicialmente para los días 27 y 28 de abril y fue posteriormente retrasada, con la finalidad de ampliar el número de Consejeros, al 26 de mayo en primera convocatoria y al 29 de mayo de 2017 en segunda convocatoria. Los principales temas tratados en la segunda convocatoria fueron:

Junta General Ordinaria de Accionistas, 29 de mayo de 2017

1. Aprobación de las cuentas anuales individuales y consolidadas, correspondientes al ejercicio 2016.
2. Aprobación de los informes de gestión, correspondientes al ejercicio 2016.
3. Aprobación de la gestión y actuación del Consejo de Administración durante 2016.
4. Aprobación de la propuesta de aplicación del resultado y de distribución del dividendo, correspondiente al ejercicio 2016.
5. Reelección del auditor de cuentas de la Sociedad.
6. Fijación del número de miembros del Consejo de Administración, nombramiento de D. Laurent Luccioni como Consejero externo dominical de la Sociedad y reelección de los Consejeros existentes.
7. Dispensa de las prohibiciones contenidas en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital conforme a lo previsto en el artículo 230 de dicha Ley en relación con el Consejero D. Miguel Pereda Espeso.
8. 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.
9. Delegar en el Consejo de Administración, así como en los Estatutos Sociales, la facultad de emitir valores negociables.
10. Autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.
11. Aumento de capital para la emisión de acciones a suscribir por la Sociedad Gestora como performance fee y delegación en el Consejo de Administración para la ejecución del acuerdo.
12. Aprobar, con carácter consultivo el Informe anual sobre remuneraciones de los Consejeros correspondiente al ejercicio 2016.
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.

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 diecinueve veces durante el ejercicio 2017.

El Consejo cuenta con dos **Comisiones de supervisión y control**, la Comisión de Auditoría y Control, compuesta por tres miembros y la Comisión de Nominaciones y Retribuciones, compuesta por cuatro. En 2017, las comisiones se reunieron trece y ocho veces, respectivamente.

Durante el año 2017, y siguiendo con las recomendaciones vigentes en materia de gobierno corporativo, **se incorporaron al Consejo de Administración de Lar España dos nuevos consejeros**. D. Laurent Luccioni, asegurando una representación fiel del accionariado en el Consejo y D^a Isabel Aguilera como Consejera Independiente, en línea con el compromiso de la Sociedad de introducir una composición diversa en el Consejo.

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

D. José Luis del Valle

Presidente del Consejo y Consejero Independiente



D. José Luis 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 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.

D. José Luis 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 (Boston, EE. UU.). También posee un MBA con Alta Distinción por la Harvard Business School (Boston, EE. UU.).

D. Pedro Luis Uriarte

Consejero Independiente



D. Pedro Luis Uriarte, tras nueve años de experiencia en el sector industrial, desde 1975 hasta 2001 ocupó diferentes cargos 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 de Vicepresidente del Consejo de Telefónica, empresa de telecomunicaciones líder en el mercado español. En el campo de la administración pública, fue nombrado consejero de Economía y Hacienda del Gobierno vasco en 1980 puesto que ocupó hasta 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 y Estrategia, y pertenece a varios consejos de administración y órganos consultivos de consejos de administración de diversas empresas, españolas e internacionales. Fue también miembro del patronato de UNICEF España.

D. Pedro Luis es licenciado en Administración de Empresas y Derecho por la Universidad de Deusto (Bilbao, España), y es miembro del consejo de la Deusto Business School, además de haber sido distinguido con numerosos reconocimientos, como la "Gran Cruz al Mérito Civil" (gobierno español) en 2002, la concesión de la Medalla de Oro de Gipuzkoa en 2005 y la designación de "Directivo del Año" (Confederación Española de Directivos y Ejecutivos – CEDE) en 2011.

D. Alec Emmott

Consejero Independiente



D. Alec Emmott tiene una amplia carrera profesional en el sector inmobiliario cotizado y no cotizado en Europa, y reside en París. Trabajó como Consejero Delegado (CEO) de Société Fonci re 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



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

D. Roger tiene un título de Urban Estate Surveying por la Trent Polytechnic University (Nottingham, Reino Unido) y actualmente es miembro de la Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS). Hasta mayo de 2016, presidió la Cámara de Comercio Británica en España. Desde mayo de 2014 trabaja como Senior Advisor en Ernst & Young. Asimismo, desde septiembre de 2017, D. Roger Maxwell es Presidente del Consejo Editorial de Iberian Property.

D^a. Isabel Aguilera

Consejera Independiente



D^a Isabel Aguilera ha desarrollado su trayectoria profesional en distintas empresas de diversos sectores y ha sido Presidenta de España y Portugal de General Electric, Directora General en España y Portugal de Google, Chief Operating Officer del Grupo NH Hoteles, Consejera Delegada para España, Italia y Portugal de Dell Computer Corporation. Así mismo, ha formado parte del Consejo de Administración de diversas empresas como Indra, Banco Mare Nostrum, Aegon y Laureate Inc. En la actualidad D^a. Isabel Aguilera es consejera de Grupo Egasa y Oryzon Genomics.

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

D. Miguel Pereda

Consejero Dominical (Grupo Lar)



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

D. Laurent Luccioni

Consejero Dominical (PIMCO)



D. Laurent Luccioni tiene más de 18 años de experiencia en el área de servicios financieros y de inversión.

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

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

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 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 cauteles necesarias para evitar la asunción excesiva de riesgos y la recompensa de resultados desfavorables.

En el **Informe Anual de Gobierno Corporativo 2017**, disponible en la web de la Sociedad (<http://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)

Sin retribución

Consejeros que ocupen puestos en órganos de administración en las sociedades participadas

hasta 15.000 euros anuales

Miembros del Consejo que formen parte de alguna de sus Comisiones

15.000 euros anuales

Ver Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros 2017 en la web (www.larespana.com)

(*) No hay retribuciones variables ni otras compensaciones adicionales.

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.

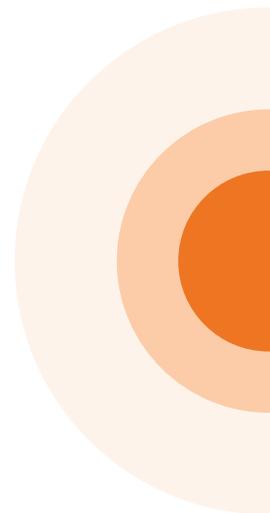
En línea con la creciente demanda de información sobre las prácticas de Gobierno Corporativo, Lar España puso en marcha un **Plan de Acción**, que permitiese a la sociedad dar cumplimiento a la regulación vigente y posicionarse al nivel de las mejores prácticas en la materia.

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

1.
Asegurar el buen gobierno
a través de la transparencia, la ética,
la responsabilidad social corporativa y
el cumplimiento normativo.

2.
**Avanzar en la gestión y
transparencia**
en torno a la actividad, selección,
remuneración y formación de los
Consejeros.

3.
**Avanzar en el proceso de
evaluación y mejora**
del desempeño del Consejo de
Administración.



Principales hitos 2017

Durante el ejercicio 2017 se ha avanzado en la implantación de las siguientes acciones:

Modificaciones 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 27 de diciembre de 2017 el Consejo aprobó las modificaciones del **Reglamento del Consejo**, que respondían a los siguientes motivos:

- **Incorporar los principios y criterios básicos de la Guía Técnica 3/2017 de la CNMV** y, en relación con ello incorporar expresamente determinadas **Recomendaciones del Código de Buen Gobierno** que la Sociedad declara cumplir en su IAGC 2017 y, en segundo lugar, recoger los **criterios en relación con la diversidad en la composición del Consejo** establecidos por el Real Decreto-Ley 18/2017.
- 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 (CNMV) y otras mejoras de carácter técnico.

Las modificaciones del Reglamento realizadas han sido:

Art. 8

Composición cualitativa.

Art.14

Comisión de Auditoría y Control.
Composición competencias y funcionamiento.

Art.15

Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Composición, competencias y funcionamiento.

Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores

El Consejo de Administración de Lar España, aprobó en su reunión del 27 de diciembre de 2017 la modificación del **Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 225.2 de la Ley del mercado de Valores** aprobado mediante Real Decreto 4/2015 y al Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo 596/2014 sobre el abuso de mercado y su normativa de desarrollo.

El objeto del Reglamento es regular las normas de conducta a observar por la Sociedad, Sus órganos de administración, empleados y demás personas sujetas en sus actuaciones relacionadas con el mercado de valores.

Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control

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

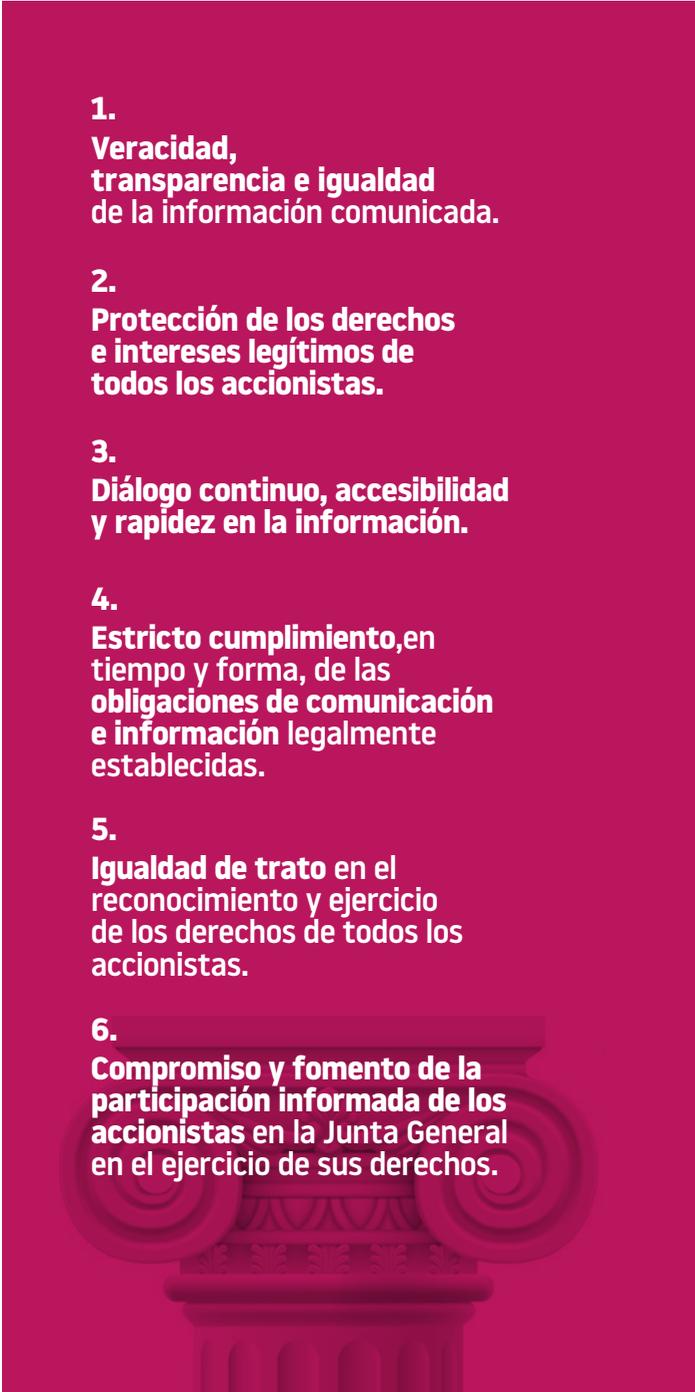
El Reglamento **establece las normas de organización y funcionamiento de la Comisión de Auditoría y Control**, desarrollando lo que resulte conveniente para el mejor cumplimiento de sus funciones, a partir de las recomendaciones y criterios de buen gobierno corporativo establecidos por la Comisión Nacional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

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

El Consejo de Administración de Lar España aprobó en su sesión del 24 de febrero de 2017, la Política de Comunicación y contactos con accionistas, inversores y asesores de voto, **con el fin de generar confianza y transparencia para los accionistas e inversores, nacionales y extranjeros** y dar respuesta a la recomendación 4 del código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas. La Política fue posteriormente modificada en la reunión del Consejo de Administración del 27 de diciembre de 2017, teniendo en cuenta el impulso dado a esta materia por la Directiva 2017/828 del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre el ejercicio de determinados derechos de los accionistas de sociedades cotizadas.

La Política, tiene como objeto delimitar, analizar, y **desarrollar** los principales instrumentos, **canales y mecanismos de información de la Sociedad con sus accionistas, inversores, asesores de voto (proxy advisors) y demás grupos de interés.**

Los principios básicos en los que se basa la política son los siguientes:

- 1. Veracidad, transparencia e igualdad de la información comunicada.**
 - 2. Protección de los derechos e intereses legítimos de todos los accionistas.**
 - 3. Diálogo continuo, accesibilidad y rapidez en la información.**
 - 4. Estricto cumplimiento, en tiempo y forma, de las obligaciones de comunicación e información legalmente establecidas.**
 - 5. Igualdad de trato en el reconocimiento y ejercicio de los derechos de todos los accionistas.**
 - 6. Compromiso y fomento de la participación informada de los accionistas en la Junta General en el ejercicio de sus derechos.**
- 

Política de Gobierno Corporativo

La política de Gobierno Corporativo asegura que las prácticas de la sociedad estén en línea con las mejores prácticas de empresas cotizadas.

Así mismo, 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

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 2017 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 pondrá en marcha durante el 2018 el **Plan Director de Responsabilidad Social Corporativa**, que ha sido desarrollado desde finales del 2016, mediante la puesta en marcha de acciones destinadas a reducir el impacto ambiental de la Sociedad, mejorar la accesibilidad en sus edificios y mejorar las relaciones con sus grupos de interés.

Política de selección de Consejeros

La Política de Selección de Consejeros 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. Esta política fue aprobada por el Consejo de Administración en su reunión del 20 de enero de 2016.

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 procedimien-

to se inicia en función de las necesidades detectadas por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y concluye una vez 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 por que los procedimientos de selección de sus miembros favorezcan la **diversidad de género, de experiencias y de conocimientos y no adolezcan de sesgos** implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que faciliten la selección de Consejeras.

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

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

La política 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 un procedimiento específico para llevar a cabo dicha evaluación. Durante el proceso **se evaluaron aspectos específicos en los siguientes ámbitos**:

- La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo de Administración.
- La diversidad en la composición y competencias del Consejo de Administración.
- El desempeño del Presidente del Consejo de Administración.
- 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 realizado en 2017** fueron las siguientes:



Perspectivas de futuro

Evaluación de los directivos

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

Con este fin, 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**. Este sistema establece por tanto el proceso formal para la evaluación del desempeño de los altos directivos, según los criterios establecidos y aprobados por el Consejo de Administración, la eficacia interna en el desempeño de sus funciones y la gestión de personas y equipos. Los resultados 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 2017, 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 2017, acordando una estructura de un 75% de objetivos comunes a todos los empleados y un 25% de objetivos personales de cada uno de ellos.

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 de mercado.

Centro Comercial Txingudi (Guipúzcoa)



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 del 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 ocasionar responsabilidades y/o 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 que 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.

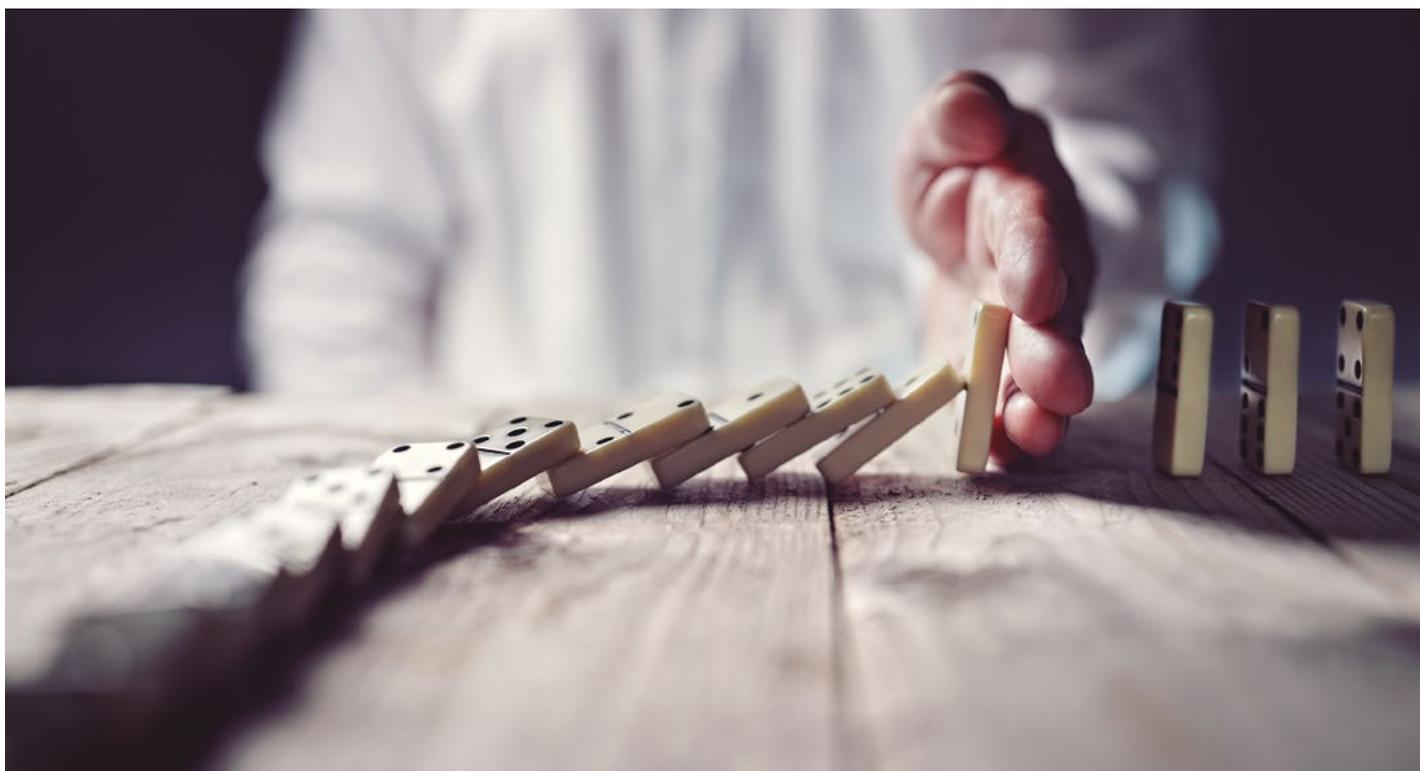
El **Consejo de Administración es el máximo órgano responsable de la adopción y ejecución eficaz del Modelo**. Además, ha designado a la Comisión de Auditoría y Control, y al Encargado de la Supervisión del MPD la supervisión del funcionamiento y del cumplimiento del modelo.

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 ha desarrollado un **Manual de Prevención de Blanqueo de Capitales**, que ha sido ya aplicado en 2017, habiéndose aprobado formalmente por el Consejo de Administración en 2016, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

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



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 Riesgo.	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 2017, 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
- Compraventa de activos inmobiliarios: planificación, información y ejecución
- Valor de los activos inmobiliarios
- Retención del talento interno
- Reputación
- Efectos de los cambios socio-económicos y políticos
- Funcionamiento del Consejo
- Financiación
- Dependencia del *Investment/Asset Manager*
- Contabilidad, *reporting* y presentación de la información financiera
- Relación con los inversores y los medios de comunicación
- Integridad y seguridad de la información
- 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 asocia el riesgo. El sistema de determinación de tolerancia es revisado, al menos anualmente, por la **Comisión de Auditoría y Control**.

Planes de respuesta y supervisión

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

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

Análisis exhaustivo

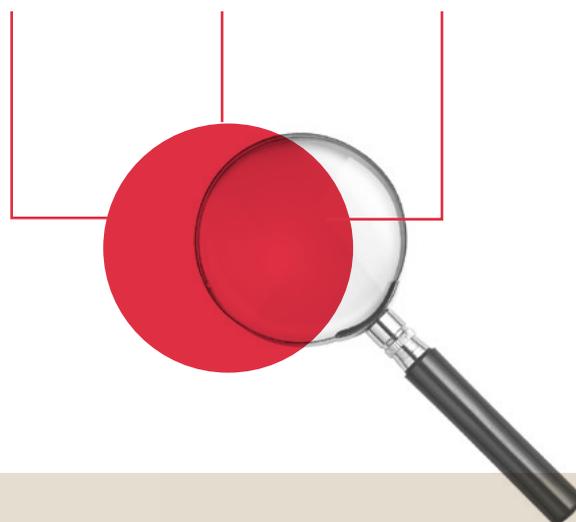
Riesgos con una alta criticidad

Evaluación y vigilancia

Riesgos con niveles medios de criticidad

Racionalización y optimización

Riesgos con menor criticidad



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

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

Lar España prioriza los planes de acción a llevar a cabo, de acuerdo a la criticidad de los riesgos, la relación coste/beneficio del tipo de actuación a acometer y los recursos disponibles. A tal efecto, los riesgos identificados se 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. 116

5.2

Grupos de interés
p. 120

5.3

Gestión responsable
de activos
p. 126

5.4

Accesibilidad
p. 146

5.5

Relación con
proveedores
p. 148

5.6

Relación con clientes
p. 149

5.7

Relación con la sociedad
p. 151



La creación de valor a través de la Responsabilidad Social Corporativa es uno de los principales pilares de actuación de Lar España, mediante la **gestión responsable de sus activos, la generación de riqueza en las comunidades donde opera y la escucha activa de sus grupos de interés.**





5.1 Enfoque de la RSC en Lar España

¿Qué es la RSC para Lar España?

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

Principios de la RSC de Lar España



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 **con más de 20.000 puestos de trabajo directos.**
- **Fomento de la inversión responsable.** Invirtiendo en activos sostenibles: El **80 % de los activos** actualmente operativos sobre los que Lar España tiene plena capacidad de gestión están **certificados en BREEAM®** o en proceso de certificación. Si consideramos además los activos que se encuentran en copropiedad y en los que también se interviene en la gestión, este porcentaje se eleva al 86%.
- **Resiliencia y mitigación del Cambio Climático.** Durante 2017 Lar España ha reducido en un **41% las emisiones de CO₂** 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 2017, incluyendo los litigios por temática laboral.
- **Transparencia.** Reporte de aspectos no financieros en la memoria anual de Lar España de 2017.
- **Gestión de Riesgos.** Realización de ESDD (*Environmental and Social Due Dilligence*) en las distintas fases del modelo de negocio. Además, se ha identificado el número de riesgos relevantes y sus potenciales consecuencias, incluyendo los derivados del cambio climático.

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



c) Capital Social

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

- **Socios.** Con verificaciones: financieras, de referencias 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*)

- **Estrategia de sostenibilidad.** El 100% de los activos inmobiliarios donde Lar España tiene plena capacidad de gestión, tienen implementadas acciones de sostenibilidad ambientales y/o sociales. Del total del *portfolio* se han auditado ya 18 de los 26 activos de Lar España, el **69%** de la cartera.
- **Certificación de sostenibilidad.** El **80%** de los activos actualmente operativos sobre los que Lar España tiene plena capacidad de gestión están certificados en BREEAM® o en proceso de certificación. Si consideramos además los activos que se encuentran en copropiedad y en los que también se interviene en la gestión, este porcentaje se eleva al 86%.
- **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 económico y social a la vez que genere retorno financiero a nuestros accionistas e inversores.



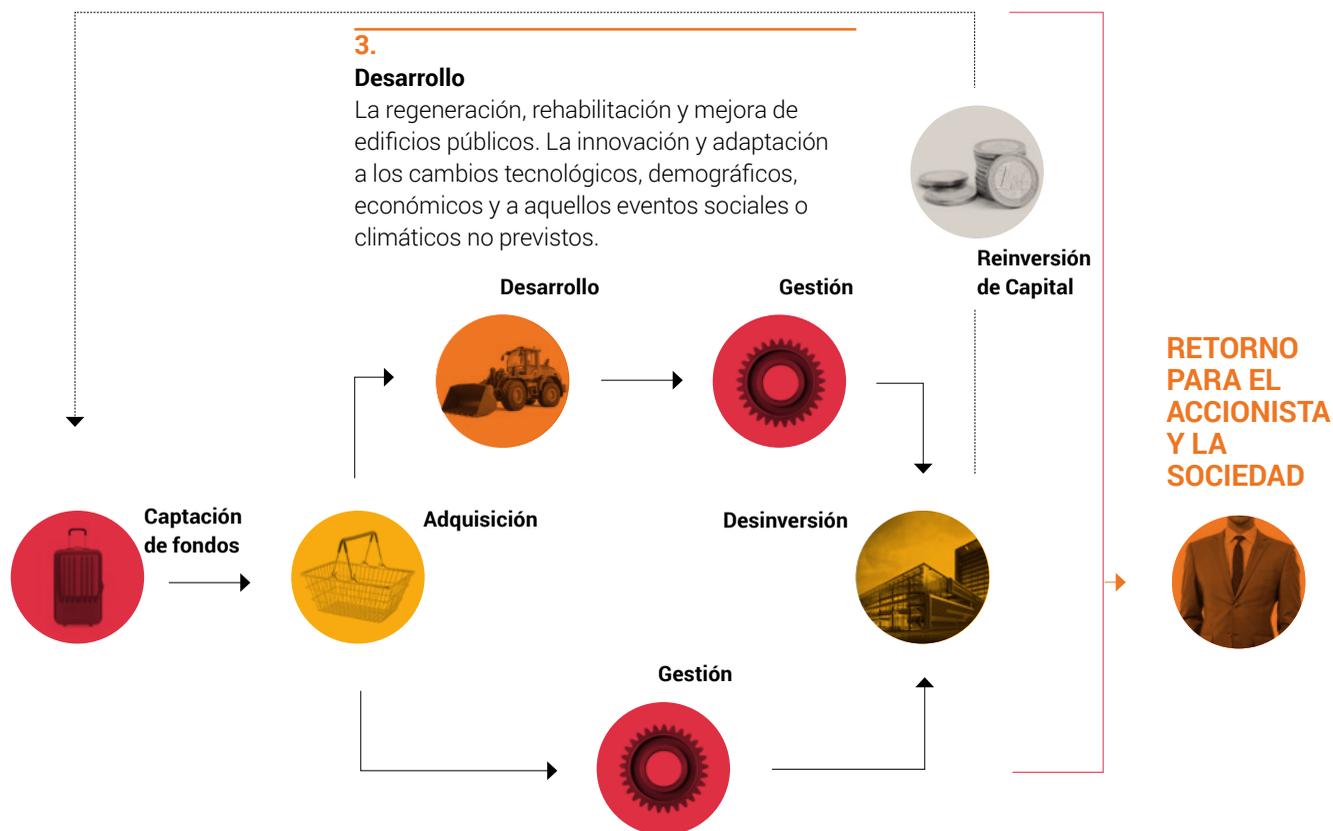
Además, de forma transversal, la construcción del valor compartido se basa en:

- 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

Construyendo Valor Compartido a través de todas las fases del modelo de negocio:

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.



1.

Captación de fondos

Se promueve la atracción de Inversión Responsable.

2.

Adquisición de activos

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

4.

Gestión

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

5.

Desinversión

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

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 denuncias.
- Realizar un **análisis de materialidad** para identificar y priorizar las cuestiones clave en materia de sostenibilidad, con el fin de posteriormente incorporarlas 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 2017 Lar España llevó a cabo un análisis específico de las **necesidades ambientales 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 medioambientales
- Medios de comunicación
- Reguladores
- Asociaciones sectoriales



Social

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

Entorno Externo



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

ENTORNO EXTERNO "ECONÓMICOS"	Gestor de inversiones	<ul style="list-style-type: none"> Buen Gobierno y Transparencia Ética y cumplimiento Gestión de riesgos
	Proveedores	<ul style="list-style-type: none"> Transparencia en relaciones comerciales Gestión de riesgos
	Inversores (incluye accionistas, bancos y analistas de inversiones)	<ul style="list-style-type: none"> Buen Gobierno y Transparencia Ética y cumplimiento Anti-corrupción y blanqueo de capitales Gestión de riesgos Inversión en RSC Inversión responsable
	Competidores	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Transparencia en las relaciones comerciales Gestión de riesgos Relación con la comunidad y fomento de empleo Inversión en RSC
ENTORNO EXTERNO "AMBIENTAL"	Prescriptores	<ul style="list-style-type: none"> Buen Gobierno y Transparencia Anti-corrupción y blanqueo de capitales Gestión del impacto Inversión en RSC Inversión responsable
	Organizaciones sociales y medioambientales	<ul style="list-style-type: none"> Cooperación con otras entidades y empresas para la promoción del <i>knowledge sharing</i> Certificación de edificios
	Medios de comunicación	<ul style="list-style-type: none"> Relación con la comunidad local y fomento de empleo local Sostenibilidad de los productos, eslóganes y campañas Transparencia en las relaciones comerciales
	Reguladores	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Reporte de información RSC estandarizada Cooperación con otras empresas para la promoción del <i>knowledge sharing</i>

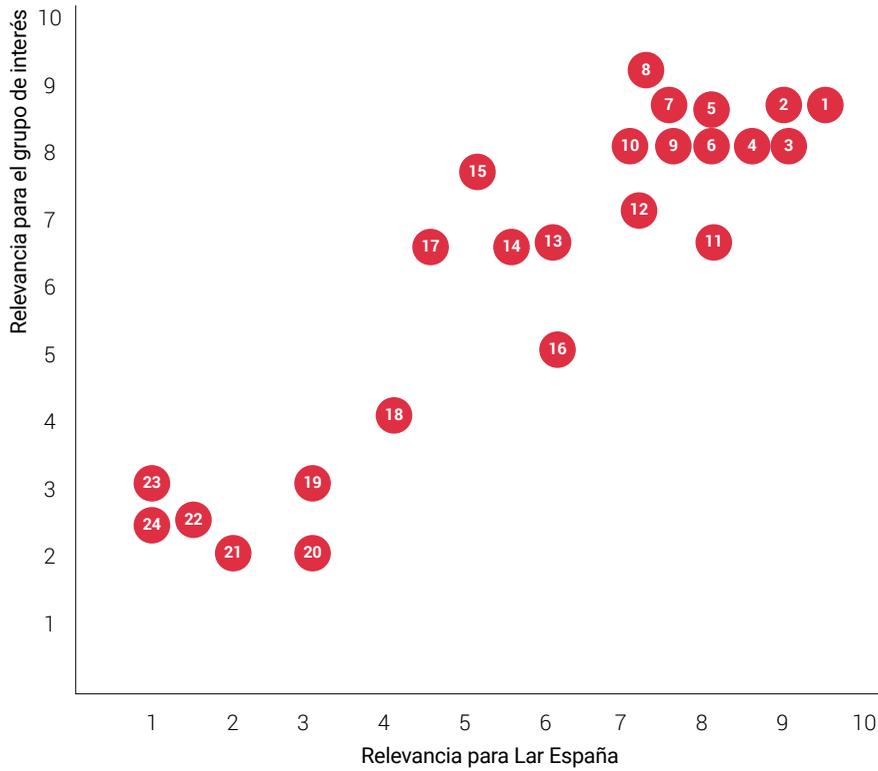
ENTORNO EXTERNO "SOCIAL"	Universidades y Centros de Investigación	<ul style="list-style-type: none"> • Reporte de información RSC estandarizada • Cooperación con otras empresas para la promoción del <i>knowledge sharing</i>.
	Comunidad Local	<ul style="list-style-type: none"> • Gestión del impacto • Canales de comunicación bidireccional • Relación con la comunidad y fomento de empleo local • Creación de valor compartido
	Usuarios	<ul style="list-style-type: none"> • Conectividad y Accesibilidad • Gestión de inmuebles eco-eficientes • Entorno seguro y saludable • Modernidad y diseño • Nuevas experiencias y servicios
	Arrendatarios y Clientes	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Retención de talento y formación • Igualdad de oportunidades y no discriminación • Entorno seguro y saludable • Conciliación laboral • Política retributiva transparente • Ética e Integridad y cumplimiento: Empresa ética y responsable



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 se han priorizado e incluido en la estrategia de sostenibilidad y en el **Plan Director de Responsabilidad Social Corporativa**.

Matriz de materialidad



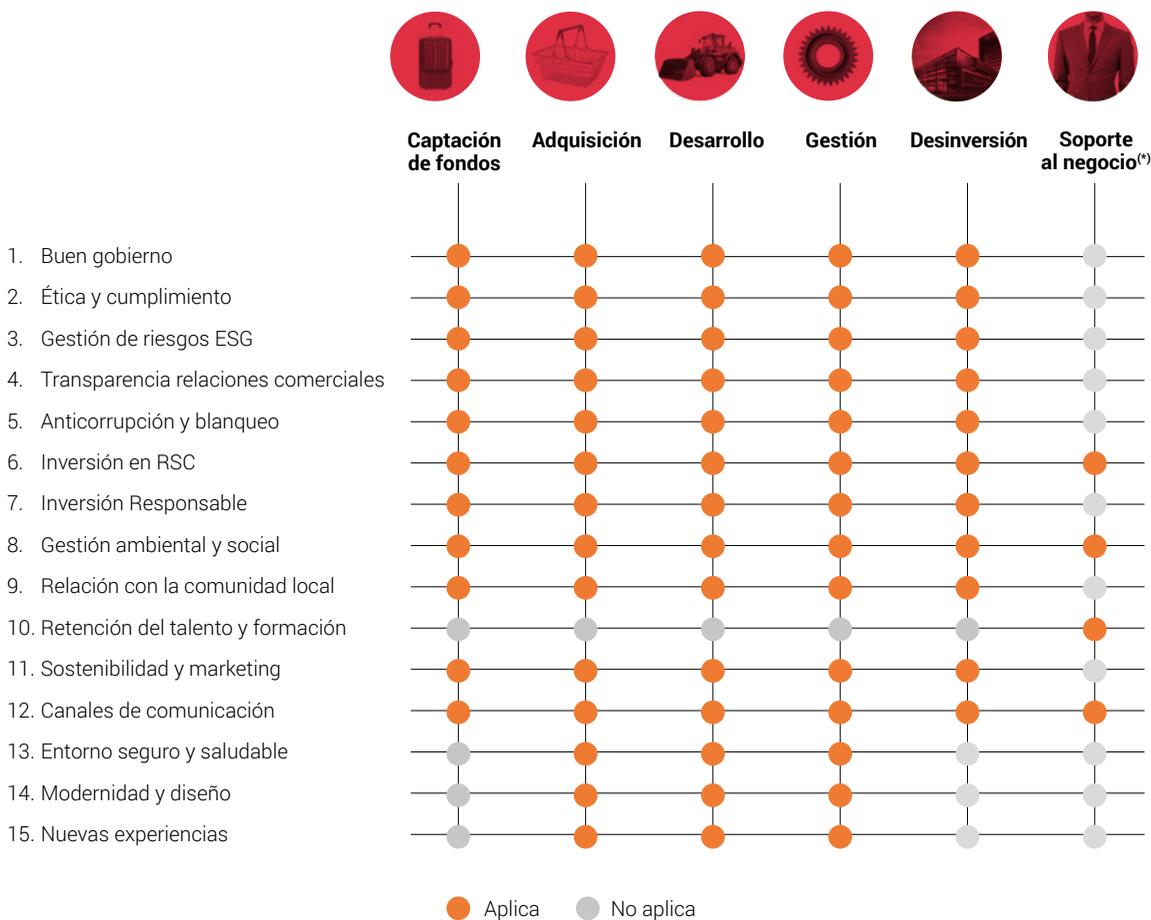
- | | | | |
|--|--|---|---|
| 1 Buen Gobierno | 7 Inversión Responsable | 13 Entorno seguro y saludable | 19 Resiliencia urbana |
| 2 Ética y cumplimiento | 8 Gestión ambiental y social | 14 Modernidad y diseño | 20 Rehabilitación y conservación |
| 3 Gestión de Riesgos ESG | 9 Relación comunidad y empleo local | 15 Nuevas experiencias y servicios | 21 Reporte RSC estandarizado |
| 4 Transparencia en relaciones comerciales | 10 Retención de talento y formación | 16 Cooperación con otras entidades | 22 Igualdad de oportunidades y no discriminación |
| 5 Anticorrupción y blanqueo de capitales | 11 Sostenibilidad en el marketing de productos | 17 Trato con los inquilinos de propiedades | 23 Conciliación laboral |
| 6 Inversión en RSC | 12 Canales de comunicación con la comunidad local | 18 Accesibilidad y conectividad | 24 Política retributiva y transparente |

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

Siguiendo la metodología del GRI G4, los aspectos materiales son aquellos que se sitúan en el cuadrante superior derecho en la matriz, y que a su vez han obtenido una puntuación superior o igual a 6 en ambas variables analizadas:

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.

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



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

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

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 2017, Lar España ha continuado avanzado 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** de Lar España, define las acciones a adoptar, de acuerdo con su 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 articula las metas y programas que permiten avanzar a Lar España en la mejora continua de su actividad inmobiliaria; se identifica la adhesión a los mejores estándares inmobiliarios así como divulgación de las actuaciones en materia de sostenibilidad planificadas e implementadas y se realiza 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 medioambientales

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**.

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

a) Acciones medioambientales en los Centros Comerciales

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



Electricidad

Negociación de potencias y tarifas

Alumbrado: sensores de luz y tecnología LED

Climatización: sistemas *free-cooling*

Sistematización de procesos: BMS y Scada

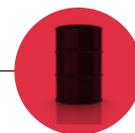
Producción de electricidad: instalación de paneles solares fotovoltaicos

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



Gas/Gasoil

Reguladores electrónicos en las calderas de gas

Aprovechamiento del calor residual y empleo de combustibles ecológicos

Instalación de placas solares para Agua Caliente Sanitaria (ACS)

Acciones ambientales adicionales

Trigeneración para ACS, calefacción y climatización

Emplazamiento accesible: transporte público, bicicletas municipales

Plazas de aparcamiento para coches eléctricos y puntos de recarga

Gestión de residuos



	Electricidad	<p>Tarifas Eléctricas: Dependiendo del tipo de consumo Tarifa Fija o <i>Pool</i>. Proviene a 100% de energía renovable.</p> <p>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.</p> <p>Climatización: Instalación de <i>free-cooling</i> en climatizadores, instalación de variadores de frecuencia en bombas, apertura de aireadores, instalación de cortinas de aire, subida de consignas a 26°C.</p> <p>Sistemas: Instalación de variadores en rampas, montacargas y ascensores, sensores de presencia en sistemas verticales, mejorar los sistemas de gestión.</p> <p>Reducción del consumo eléctrico: 0,1% en 2017.</p>
	Agua	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Reducción del consumo de agua: 6,5% en 2017.</p>
	Gas/Gasoil	<p>Calderas: Sustitución de quemadores, aprovechamiento de calor residual de otras instalaciones, uso de placas térmicas, uso de combustibles ecológicos, etc.</p> <p>Placas solares térmicas: Instalación de placas solares térmicas para la producción de agua caliente (agua caliente sanitaria y agua caliente para calefacción).</p>
	Acciones ambientales adicionales	<p>Transporte público, bicicletas municipales y aparcamientos: Se prevé fomentar el transporte público, por el momento no se ha adoptado ningún acuerdo.</p> <p>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.</p>
	Electricidad	<p>Tarifa eléctrica: Tarifa a precio fijo durante todo el año. Proviene al 100% de energía renovable.</p> <p>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.</p> <p>Climatización: Instalación de cortinas de aire, modificación de consignas de temperatura (min. 26°C en verano y máx. 22°C invierno), mejora del funcionamiento de torres de refrigeración, sustitución de enfriadora por una más eficiente.</p> <p>Sistemas: En el sistema de gestión (BMS), reprogramación del funcionamiento del <i>free-cooling</i> y aumento de vías y horarios. Reparaciones y ajustes en Baterías de Condensadores de reactiva. Instalación de secamanos de chorro de aire.</p>
	Agua	<p>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.</p>
	Gas/Gasoil	<p>Calderas: Aunque tenemos calderas instaladas para el agua de condensación de las torres, su funcionamiento es prácticamente nulo.</p> <p>Grupo electrónico y Bombas PCI: Modificación de preventivos para reducción del gasto de gasoil.</p>
	Acciones ambientales adicionales	<p>Aparcamiento bicicletas: Portal de la Marina ya dispone de aparcamiento para bicicletas tanto en el parking exterior como en el subterráneo.</p> <p>Plazas ecológicas: Pendiente realizar estudio de vehículos eléctricos en la Comarca de la Marina para instalar plazas ecológicas.</p> <p>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.</p>

	<p>Electricidad</p>	<p>Tarifas Eléctricas: En 2015 se negoció con Gas Natural una disminución del término fijo de potencia. Ahorro mensual de aproximadamente el 30%.</p> <p>Alumbrado:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Sistemas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Instalación de variadores en rampas, montacargas y ascensores, sensores de presencia en sistemas verticales, mejorar 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. <p>Climatización:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se utiliza el <i>free-cooling</i>, 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 (26°C en verano y 21°C en invierno) diariamente para no gastar innecesariamente.
	<p>Agua</p>	<p>Control diario de consumos para detectar fugas.</p> <p>Se dispone de sistema de riego de los jardines, programado según las diferentes épocas y necesidades de cada momento.</p> <p>Pulsadores temporizados en grifos.</p> <p>Ajuste de capacidad en los tanques de inodoros para consumir menos agua.</p> <p>Comprobación diaria de los aseos por parte del departamento de seguridad y mantenimiento para detectar fugas, así como grifos y pulsadores atascados.</p>
	<p>Gas/Gasoil</p>	<p>N/A (no hay instalación de gas natural ni gasoil).</p>
	<p>Acciones ambientales adicionales</p>	<p>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.</p> <p>Bicicleta municipal: Se está buscando acuerdo con el Ayuntamiento para instalar parking de bicis municipales.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Otras Acciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Papeleras de reciclaje (plástico / cartón) para clientes. • Día del planeta: colaboración apagando luces de fachada. • Reducción del consumo eléctrico: 8%. • Reciclaje de cartón plástico, madera y otros (152tn). • Reciclaje de lámparas y luminarias 703kg. • Reciclaje de pilas clientes.



<p>Electricidad</p>	<p>Tarifas Eléctricas: Ahorro de un 7,2% en la factura total logrando que además esa energía sea 100% verde.</p> <p>Alumbrado:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cambio de los fluorescentes del parking planta baja por luminarias LED. • 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. <p>Sistemas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Las bombas de climatización y agua sanitaria cuentan con variadores que hacen que el gasto eléctrico se adecúe 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 ir 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. <p>Climatización:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Monitorización constante de las temperaturas del centro comercial, <i>free cooling</i>. Existen cortinas de aire en las entradas para impedir que entre el aire del exterior. • Revisión y cambio diariamente las consignas y horarios de la climatización para conseguir la mayor confortabilidad posible con el mínimo gasto energético. <p>Producción de electricidad: Se produce electricidad sin autoconsumo. Se vierte 100% a la red.</p>
<p>Agua</p>	<p>Climatización: Las torres de refrigeración cuentan con purgadores automáticos para que solo se desagüe el agua realmente necesaria.</p> <p>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.</p> <p>Aseos y Zonas Comunes: Los grifos de los aseos se activan mediante sensores de presencia haciendo que solo salga agua cuando es necesario.</p> <p>Perlizadores en grifos aumentando velocidad del agua y dando sensación de mayor caudal con un consumo menor.</p> <p>La capacidad de los tanques de los inodoros se ha ajustado de forma reduciendo el gasto de agua.</p> <p>Comprobación diaria de los baños por parte seguridad para detectar fugas y así como grifos y pulsadores atascados.</p>
<p>Gas/Gasoil</p>	<p>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.</p> <p>Se está estudiando con la Junta de Castilla y León conectarse a la red de biomasa de Ponferrada.</p>

 <p>Acciones ambientales adicionales</p>	<p>Transporte público: Estación de autobuses está situada a 5 minutos andando, a ella llegan autobuses de toda el área secundaria y terciaria. Frecuencia 15min.</p> <p>Bicicletas municipales: Punto de intercambio de bicicletas municipales en el jardín del C.C.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>La Hora del Planeta. Se lleva a cabo una vez al año.</p> <p>Reducción de consumo eléctrico: 5,1% en 2017.</p> <p>Reducción de consumo de gas/gasoil: 0,5% en 2017.</p>
<p>Electricidad</p>	<p>Tarifas Eléctricas: En el 2017, se mejoró un 10,1% en el coste de la energía. La energía eléctrica consumida por Albacenter proviene un 100% de energía renovable.</p> <p>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.</p> <p>Climatización: Instalación de <i>free-cooling</i> en climatizadores, instalación de variadores de frecuencia en bombas, apertura de aireadores y puertas exteriores, instalación de cortinas de aire, subida de consigna a 26°C, cambio de posición de los retornos de aire.</p> <p>Sistemas: Instalación de variadores en rampas, montacargas y ascensores, sensores de presencia en sistemas verticales, mejorar los sistemas de gestión (BMS).</p> <p>Producción de electricidad: Se produce electricidad sin autoconsumo. Se vierte 100% a la red.</p>
<p>Agua</p>	<p>Aseos y Zonas Comunes: Grifos con sensores de presencia.</p> <p>Torres de refrigeración: Instalación de contadores en diferentes zonas, para llevar un control más exhaustivo del consumo.</p>
<p>Gas/Gasoil</p>	<p>Calderas: Se realiza un 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.</p>
 <p>Acciones ambientales adicionales</p>	<p>Transporte público: Existen cinco paradas de autobús en el entorno.</p> <p>Plazas ecológicas: Tenemos un aparcamiento de bicicletas en el parking exterior y otro de parking para vehículos eléctricos con punto de carga en el parking subterráneo. Existen 3 cargadores Tesla para vehículos.</p> <p>La Hora del Planeta. Se lleva a cabo una vez al año.</p> <p>En el 2017 se obtuvo el certificado BREEAM®.</p> <p>En 2017 se reciclaron 80 toneladas de papel y cartón.</p> <p>Ahorro en consumo energético del 3,24%.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 CO₂.</p>

	Electricidad	<p>Tarifa Eléctrica: En el año 2017, la estimación de ajustes para 2017 ha supuesto un ahorro adicional de 4.100 €. Desde el año 2016, la energía eléctrica consumida por GV de Vigo proviene al 100% de energía renovable.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
	Agua	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
	Gas/Gasoil	<p>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.</p>
	Acciones ambientales adicionales	<p>Transporte público: El centro comercial Gran Vía dispone en el acceso exterior de parada de autobús para fomentar el uso de este tipo de transporte entre sus clientes.</p> <p>Plazas para bicicletas: En los principales accesos de la cubierta ajardinada, existen dos zonas de plazas de aparcamiento para bicicletas.</p> <p>Plazas ecológicas: Existen propuestas para la creación de plazas con puntos de recarga para vehículos eléctricos.</p> <p>La Hora del Planeta. Se lleva a cabo una vez al año.</p> <p>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.</p> <p>Ahorro en consumo eléctrico: 2.1% en 2017.</p> <p>Reciclaje de 190 Ton de cartón, 25,7 Ton de plástico, 0,5 Ton de lámparas y 43,9 Ton de otros residuos.</p> <p>Certificación: Certificado en ISO 14001 y BREEAM®.</p>

	Electricidad	Alumbrado: Sustitución de luminarias por sistemas más eficientes (LED) en julio de 2016.
	Acciones ambientales adicionales	<p>Punto de recarga de vehículo eléctrico, así como aparcamientos reservados para este fin.</p> <p>Punto limpio a disposición del Cliente.</p> <p>Máquina de reciclaje activo: Ganemos reciclando (instalación máquina reciclado botellas que devuelve dinero el 21 de marzo).</p> <p>Campaña para el fomento del reciclaje en el Día mundial del medioambiente (5 junio).</p> <p>Campaña concienciación ahorro agua.</p>
	Acciones ambientales adicionales	La Hora del Planeta. Se lleva a cabo una vez al año.

b) Acciones medioambientales en oficinas

En 2017 en los activos de oficinas de Lar España, principalmente, se implementaron medidas dirigidas a la reducción del **consumo de electricidad** y la **optimización de la eficiencia energética**.

Egeo	Electricidad	<p>Alumbrado: Sustitución de luminarias por sistemas más eficientes (LED) en zonas comunes.</p> <p>Climatización: Adaptaciones en el sistema de climatización para mejorar su eficiencia.</p>
	Acciones ambientales	<p>Obtención de Certificación BREEAM® (Parte 1 – Edificio) calificación BUENO</p> <p>Inicio de Certificación BREEAM® (Parte 2 - En Uso)</p>
Eloy Gonzalo	Electricidad	Climatización: Inicio del proceso de renovación de instalaciones de climatización y aislamientos. Finalizará en 2018.
	Acciones ambientales	Certificación del proyecto de reforma en BREEAM® Nueva Construcción "Muy bueno" (*)
Arturo Soria	Electricidad	<p>Alumbrado: Sustitución de luminarias por sistemas más eficientes (LED) en garajes y zonas comunes.</p> <p>Climatización: Realización de auditoría del sistema de climatización y limpieza de conductos de climatización. Mejora del sistema BMS.</p>
Marcelo Spínola	Electricidad	Climatización: Renovación de envolvente e instalaciones de climatización. Finalizado en 2016.
	Acciones ambientales	Obtención de Certificación BREEAM® (Parte 1 – Edificio) calificación BUENO.
Joan Miró	Electricidad	<p>Alumbrado: instalación de detectores de presencia en iluminación de las escaleras de emergencia y en escaleras secundarias interiores.</p> <p>Climatización: Inicio del proceso de renovación integral de instalaciones que incluye de climatización y aislamientos. Actualmente iniciando el Proyecto.</p>

(*) 'Definitivo en fase de Diseño' en categoría Muy Bueno.

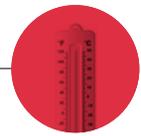
c) Acciones de tipo ambiental en los edificios residenciales

El inmueble residencial 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 del impacto medioambiental.

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



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



Sistema de calefacción individual con control independiente de temperatura.

Iluminación LED.



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



Viviendas con electrodomésticos de clase A o A+.



Desempeño ambiental 2017

a) Activos propiedad al 100% de Lar España

En los cuatro edificios de oficinas y seis centros comerciales, plenamente operativos y 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.

c) Activos de Lar España en proyecto o en construcción

Lar España excluye del Informe de Desempeño Ambiental los **desarrollos comerciales** en proyecto: Centro Comercial de Palmas Altas (Sevilla) y Complejo Comercial y de Ocio en VidaNova Parc (Sagunto), el **desarrollo residencial** Lagasca99 (Madrid) actualmente en construcción, el **desarrollo logístico** en Cheste y el **edificio de oficinas** Cardenal Marcelo Spínola, cuyas obras han terminado pero todavía no está en uso, está en proceso de comercialización.



Límites operativos y cobertura

b) Activos de Lar España en régimen de copropiedad

También se informa del desempeño medioambiental en los casos de activos en régimen de copropiedad (cuatro centros comerciales: Las Huertas, Txingudi, As Termas y Megapark) en los que Lar España no tiene plena autoridad para introducir y aplicar sus políticas de sostenibilidad en áreas de propiedad compartida.

Sin embargo, influye directamente en la **adopción de medidas referentes a sostenibilidad y eficiencia energética** de los activos en la medida de su participación.

d) Activos gestionados por los inquilinos

Se excluyen del Informe de Desempeño Ambiental cinco naves logísticas y las tres medianas comerciales, donde 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.

El Plan Director diseñado durante 2017, ha planteado canales fluidos de comunicación que se pondrán en marcha en los próximos ejercicios.

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

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

Todos los activos

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. No existe ningún activo con calefacción y refrigeración urbana (DH&C).

Oficinas

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

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

El propietario da servicio de climatización y ventilación (HVAC) a los inquilinos. Para el cálculo de intensidades de consumo de energía y emisiones de CO₂ el consumo total de energía pagado por el propietario se

imputa a la suma de la superficie de zonas comunes del edificio (ZCE) y la superficie privativa del inquilino (MI), medido según el estándar AEO (Asociación Española de Oficinas-2014).

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

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

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.

se imputa a la superficie de zonas comunes de los centros comerciales.

En el cálculo de intensidades de consumo y emisiones de CO₂ el consumo pagado por el propietario

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

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

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

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



Resultados en materia medioambiental

El cálculo del desempeño ambiental de Lar España para 2017 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.

Activos:

A continuación se muestran los cálculos de desempeño para:

a) Desempeño en consumo de energía

En 2017 el consumo global de los centros comerciales (*Retail*) y de las oficinas de Lar España ha disminuido en un **1,5%** para **electricidad** y en un **18%** para **gas** respecto al año 2016.

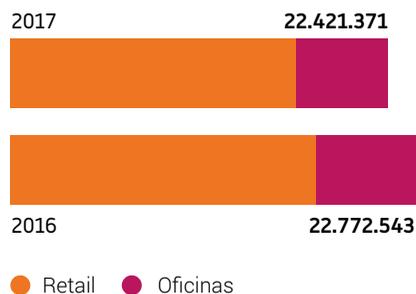
Medidas EPRA de Desempeño de Sostenibilidad				Activos de LAR España								
Código EPRA	Unidad de medida	Indicador		TOTAL ACTIVOS DE LAR			TOTAL LAR RETAIL			TOTAL LAR OFICINAS		
				2016	2017	"Variación Like for like"	2016	2017	"Variación Like for like"	2016	2017	"Variación Like for like"
"Elec-Abs, Elec-LfL"	kWh	Electricidad	Consumo eléctrico procedente de energía no renovable	7.708.187	4.593.143	-40,4%	5.794.417	2.673.066	-53,9%	1.913.770	1.920.077	0,3%
			Consumo eléctrico procedente de energía renovable	15.294.502	18.090.143	18,3%	15.294.502	18.090.143	18,3%	No data	No data	No data
			Consumo sub-medido a inquilinos	No Data			No Data			No Data		
			Producción de electricidad vertida a la red	230.146	261.915	13,8%	230.146	261.915	13,8%	0	0	0,0%
			Consumo eléctrico total propietario	22.772.543	22.421.371	-1,5%	20.858.773	20.501.294	-1,7%	1.913.770	1.920.077	0,3%
EPRA-DH &C-Abs	kWh	Energía	Consumo total de calefacción y refrigeración urbana	No aplica. No existe ningún activo de Lar con calefacción y refrigeración urbana (DH&C-Abs)								
"Fuels-Abs, Fuels-LfL"	kWh	Combustible	Consumo combustible total propietario	2.993.296	2.453.300	-18,0%	1.733.415	1.659.072	-4,3%	1.259.881	794.228	-37,0%
Energy-Int	kWh/m²/año	Intensidad de energía en los edificios por metro cuadrado		38,2	36,9	-3,5%	36,2	35,6	-1,9%	61,5	52,6	-14,5%
Número de activos aplicables				14 de 14			10 de 10			4 de 4		
Cert-tot	% Certificaciones BREEAM			64.3%			80.0%			25.0%		
	Número de activos aplicables			14 de 14			10 de 10			4 de 4		

El consumo de energía en los activos de Lar España, ha disminuido un 3,5%. Este descenso se ha producido tanto en los activos de retail como de oficinas en un 1,9% y un 14,5% respectivamente.

Como resultado de los esfuerzos realizados por Lar España en 2017 para **reducir el consumo de energía** en su *portfolio* se ha materializado una reducción del consumo eléctrico de un 1,5% y de un 18,3% en consumo de gas. Además, se ha incrementado en un 40,4% el consumo de energía eléctrica procedente de fuentes renovables, lo que se traduce en una notable **reducción de las emisiones de GEI**.

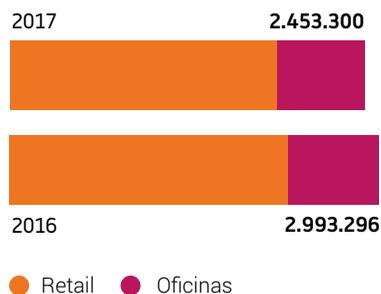
Consumo de electricidad en kWh

-1,5%
vs 2016



Consumo de gas en kWh

-18%
vs 2016



La **intensidad de energía** consumida por metros cuadrados ha bajado en torno a un 3,5% en 2017, como resultado de los esfuerzos realizados por Lar España en 2017 para reducir el consumo de energía en su *portfolio*.

Variación del consumo de energía en kWh/m²

-3,5%
vs 2016



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, válido hasta 2016. En 2017 se emplean los factores actualizados en 2016 por el mismo Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

Los factores utilizados para calcular las emisiones GEI de Lar son los siguientes:

Datos de 2016:

- 0,372 kg eq CO₂ / kWh de electricidad
- 0,252 kg eq CO₂ / kWh de gas

Datos de 2017:

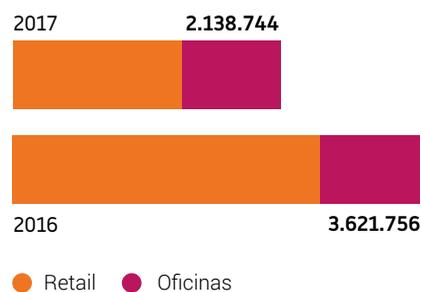
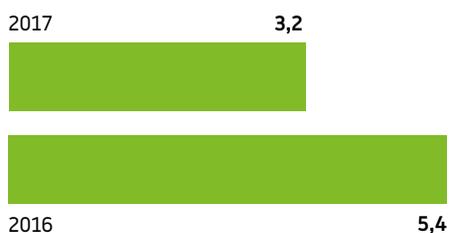
- 0,331 kg eq CO₂ / kWh de electricidad
- 0,252 kg eq CO₂ / kWh de gas

En 2017, Lar España ha consumido **electricidad procedente de energías renovables** en siete de sus centros comerciales (uno más que en 2016). 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 2016.

Medidas EPRA de Desempeño de Sostenibilidad				Activos de LAR España								
Unidad de medida	Indicador	TOTAL ACTIVOS DE LAR			TOTAL LAR RETAIL			TOTAL LAR OFICINAS				
		2016	2017	"Variación Like for like"	2016	2017	"Variación Like for like"	2016	2017	"Variación Like for like"		
GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	kg eq CO ₂	Emisiones directas	Scope 1 (combustible)	754.310	618.232	-18,0%	436.821	418.086	-4,3%	317.490	200.145	-37,0%
		Emisiones indirectas	Scope 2 (electricidad)	2.867.446	1.520.330	-47,0%	2.155.523	884.785	-59,0%	711.923	635.545	-10,7%
		Emisiones indirectas	Scope 3	No Data			No Data			No Data		
		Total	Scope 1 + 2	3.621.756	2.138.562	-41,0%	2.592.344	1.302.871	-49,7%	1.029.412	835.691	-18,8%
GHG-Int	kg eq CO ₂ /m ² / año	Intensidad de emisiones por metro cuadrado		5,4	3,2	-41,0%	4,1	2,1	-49,7%	1,6	1,3	-18,8%
		Número de activos aplicables		14 de 14			10 de 10			4 de 4		

* 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.

Las **emisiones totales de los activos de Lar España han bajado** de 3.622 toneladas equivalentes de CO₂ en 2016 a 2.139 toneladas equivalentes de CO₂ en 2017, lo que supone una disminución de emisiones del **41%**. La intensidad de emisiones generada por metros cuadrados de activo también ha disminuido en el mismo porcentaje.

Emisiones de GEI en kg CO₂ eqVariación de las emisiones de GEI en kg eq CO₂ /m²

-41%
vs 2016



c) Desempeño en el consumo de agua

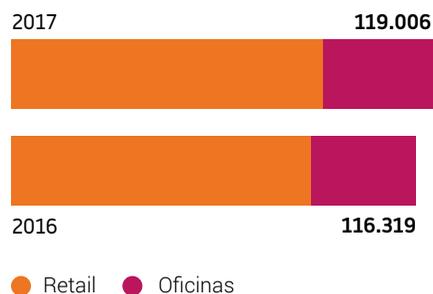
El **consumo total de agua** de los activos de Lar España en 2017 ha subido un 2,3% en comparación a los consumos de 2016, lo que se traduce en un incremento de 4,1 litros por metro cuadrado de activos.

Este incremento viene justificado porque el número de usuarios (visitas) de los centros comerciales se incrementó en 870.000 personas en el año 2017 comparativamente al año 2016. El cálculo del consumo de agua por persona se ha mantenido prácticamente igual lo que refleja la continuación del uso eficiente del agua en todos los activos del *portfolio* de Lar España.

Medidas EPRA de Desempeño de Sostenibilidad			Activos de LAR España								
Código EPRA	Unidad de medida	Indicador	TOTAL LAR			TOTAL LAR RETAIL			TOTAL LAR OFICINAS		
			2016	2017	"Variación Like for like"	2016	2017	"Variación Like for like"	2016	2017	"Variación Like for like"
Water-Abs, Water-LfL	m ³	Consumo de agua en zonas comunes	116.319	119.006	2,3%	102.472	104.793	2,3%	13.847	14.213	2,6%
Water-Int	litros/m ² / año	Intensidad del consumo de agua por metro cuadrado	183,2	187,4	2,3%	164,4	168,1	2,3%	1.188	1.220	2,6%
	litros/ persona / año	Intensidad del consumo de agua por visitante para retail y por empleado para oficinas	2,2	2,2	0,6%	1,9	1,9	0,6%	5.645	6.970	23,5%
Número de activos aplicables			14 de 14			10 de 10			4 de 4		

* Nota:

- 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.

Consumo de agua en m³Variación del consumo de agua en litros/m²

Variación del consumo de agua en litros/persona



d) Desempeño en la gestión de residuos

Una gran parte de los residuos **generados por Lar España actualmente son reciclados**. Según los datos disponibles, los residuos reciclados corresponden a **53%** de los residuos generados en 2017.

Medidas EPRA de Desempeño de Sostenibilidad			Activos de LAR España								
Código EPRA	Unidad de medida	Indicador	TOTAL ACTIVOS DE LAR			TOTAL LAR RETAIL			TOTAL LAR OFICINAS		
			2016	2017	"Variación Like for like"	2016	2017	"Variación Like for like"	2016	2017	"Variación Like for like"
Waste-Abs, Waste-Lfl.	Kg	Generación de residuos	961.077	2.009.341	-	961.077	2.009.341	-	No data	No data	-
		Residuos reciclados	45%	53%	-	45%	53%	-	No data	No data	-
		Número de activos aplicables	3 de 18	8 de 14	-	3 de 13	8 de 10	-	0 de 5	0 de 4	-

En el año 2017, Lar España ha incrementado de manera muy notable la información relativa a la generación y reciclaje de residuos en sus activos reportando información relativa a 8 de sus activos, principalmente centros comerciales, frente a los 3 activos sobre los que se reportaba en 2016.

Oficina corporativa:

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

El **consumo de agua y electricidad** han sufrido un ligero incremento en comparación con el 2016, de un 11,8% y 9,2%, respectivamente. Esto es debido a la reforma de las oficinas que tuvo lugar durante tres meses de 2016 (el consumo de agua y energía durante estos tres meses fue mucho menor). El consumo durante los restantes meses fue muy similar a los registrados durante el año 2016.

	Código EPRA	Unidad de medida	Indicador		2016	2017	"Variación Like for like"	2016	2017	"Variación Like for like"
Energía	Elec-Abs, Elec-LfL	kWh	Electricidad	Consumo eléctrico procedente de energía no renovable	7.463	7.585	1,6%	133.563	149.332	11,8%
				Consumo eléctrico procedente de energía renovable	No Aplica		No Aplica			
				Consumo sub-medido a inquilinos	0	0	0,0%	0	0	0,0%
				Producción de electricidad vertida a la red	7.463	7.585	1,6%	133.563	149.332	11,8%
				Consumo eléctrico total propietario	No data		No data			
	Fuels-Abs, Fuels-LfL	kWh	Combustible	Consumo combustible total propietario	0	0	0,0%	0	0	0,0%
	Energy-Int	kWh/m ² / año	Intensidad de energía en los edificios por metro cuadrado		97,0	100,5	3,6%	97,0	108,4	11,8%
kWh/ empleado / año		Intensidad de energía en los edificios por empleado		1.865,8	1.896,3	1,6%	1.865,8	2.086,1	11,8%	
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%	0	0	0,0%
			Emisiones indirectas	Scope 2 (electricidad)	2.776	2.511	-9,6%	49.685	49.429	-0,5%
	Emisiones indirectas		Scope 3	No Aplica		No Aplica				
	Total		Scope 1 + 2	2.776	2.511	-9,6%	49.685	49.429	-0,5%	
	GHG-Int	kg eq CO ₂ /m ² / año	Intensidad de emisiones por metro cuadrado		36,1	33,3	-7,8%	33,4	33,3	-0,5%
kg eq CO ₂ / empleado/ año		Intensidad de emisiones por empleado		694,09	627,67	-9,6%	694,09	627,67	-9,6%	
Agua	Water-Abs, Water-LfL	m ³	Consumo de agua en zonas comunes		43	42	-3,4%	688	751	9,2%
	Water-Int	litros/m ² / año	Intensidad del consumo de agua por metro cuadrado		0,6	0,6	-1,5%	0,5	0,5	1,2%
		litros/ persona / año	Intensidad del consumo de agua por empleado		9,61	10	-0,8%	9,61	9,54	-0,8%
Residuos	Waste-Abs, Waste-LfL	Kg	Generación de residuos		No data	No data	-	No data	No data	-
		%	Residuos reciclados		No data	No data	-	No data	No data	-



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 acceso correcto y cómodo de todas las personas, teniendo en cuenta las problemáticas existentes.

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

Con el fin de lograr el objetivo, durante el año 2017 se ha desarrollado un plan de trabajo sobre el resultado del diagnóstico realizado por la compañía 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**. Así mismo, todos los activos de Lar España en los que se están llevando a cabo reformas están teniendo en cuenta los requisitos de accesibilidad del nuevo código técnico de edificación.

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.



Estas **auditorías de accesibilidad** se han realizado en once de los activos de retail. A su vez, se están poniendo en marcha las recomendaciones marcadas como intervenciones urgentes a lo largo del año 2017 con el objetivo de implementar en los próximos meses el resto de las recomendaciones, así como de realizar los informes de accesibilidad en los centros comerciales adquiridos recientemente. En todos los edificios de oficinas, se ha realizado el diagnóstico de accesibilidad. Los principales logros obtenidos en el año 2017 han sido los siguientes:

- Edificio de oficinas **Eloy Gonzalo**: Certificación del proyecto de reforma en Accesibilidad Universal AENOR (*).
- Reconocimiento por parte de **ILUNION Tecnología y Accesibilidad** en octubre de 2017 a Lar España por sus iniciativas y proyectos para mejorar la accesibilidad universal y la atención a las personas con discapacidad.

(*). Provisional hasta finalización de las obras.



5.5 Relación con proveedores

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

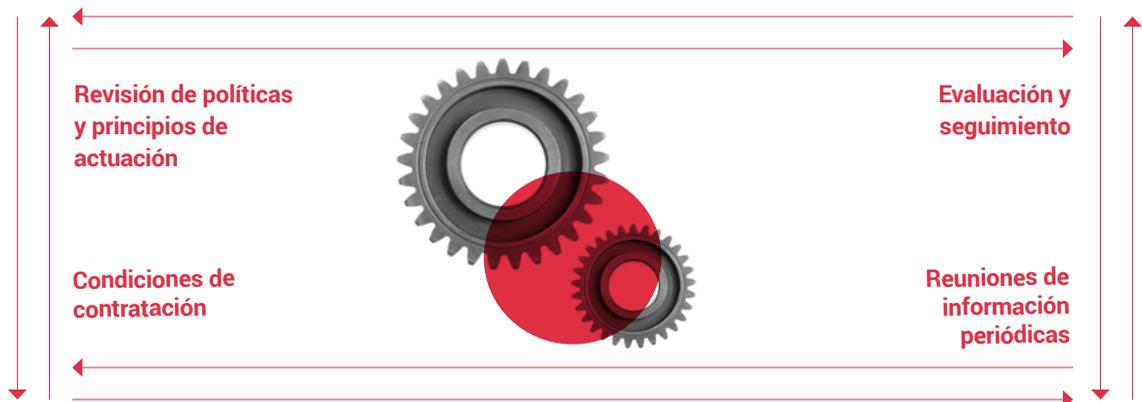
Generación de valor económico

Lar España tiene un fuerte lazo con la comunidad en donde opera. Por ello, del número total de proveedores, que asciende a **640, la gran mayoría son empresas locales**. El hecho de que la actividad de Lar España esté repartida por todo el territorio nacional, lo convierte en un generador de riqueza económica en las comunidades donde opera. En el año 2017 Lar España pagó a sus proveedores más de 120 millones de euros.

Lar España adquirió productos y servicios de sus proveedores por más de 120 millones de euros, generando riqueza en las comunidades donde opera

Mecanismos de homologación

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



5.6 Relación con los clientes

Para continuar en el buen camino previsto en la misión de Lar España "Continuar con el proceso de consolidación como una de las SOCIMIs más activas de Europa y referente en el sector inmobiliario español", la organización tiene al cliente y usuario como pilares básicos.

Así, la compañía busca anticiparse a sus necesidades y demandas, a fin de proporcionar un **producto de**

mayor calidad y una mejor prestación de servicios.

Además, la seguridad y salud de las personas en 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.

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

1. Mejora de los canales de comunicación y escucha activa
2. Valor añadido a través de la innovación de productos y procesos
3. Seguridad y salud en los inmuebles
4. Adaptación a la diversidad de necesidades de los clientes

VISITAS 2017

Buen comportamiento de las **afluencias** en los centros comerciales:

56,9 millones de visitantes.

+2,7%
vs 2016

+1,8%
*Shopper
Track Index*



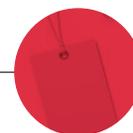
VENTAS 2017

Comportamiento positivo en el nivel de **ventas**:

636,2 millones de euros.

+3,3%
vs 2016

+1,2%
*Spain
Retail Sales*



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

- Protocolo de comunicación con el *Property Manager* de incidencias a través de una cuenta de correo específica "**Incidencias LAR Project**".
- **Reuniones** específicas con el **Property Manager** bajo demanda de alguna de las partes.
- **Encuestas de satisfacción** por parte de los clientes de las oficinas.
- **App móvil** para centros comerciales con contenidos relevantes, tales como promociones de interés, novedades, entre otros.
- **Relación directa** entre el *Asset Manager* responsable de cada activo y sus arrendatarios.

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

- 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.



5.7 Relación con la sociedad

Lar España es consciente de que forma parte de un sector que simultáneamente genera beneficios económicos para múltiples actores, miles de empleos directos e indirectos, beneficios empresariales y sociales, entre otros, que sin duda tiene un impacto relevante en la economía y empleo del territorio en general y específicamente, de las comunidades donde se localizan los activos. En este sentido, durante el año 2017 se estima que los **empleos generados** en los activos del portfolio de Lar España ascienden a más de **20.000 puestos de trabajo directos**. En cuanto a los proyectos en construcción (Palmas Altas y VidaNova Parc), se prevé una creación de **5.900 empleos adicionales**. 2.150 directos, 2.050 indirectos y 1.700 en fase de construcción.

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 y en especial, su progreso sostenido.

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

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

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 2017 se han llevado a cabo un amplio rango de **actividades e iniciativas de trabajo y colaboración con las comunidades locales**:

+ de 225 días de iniciativas medioambientales en nuestros centros comerciales

+ de 28 ONGs y fundaciones con las que hemos colaborado

+ de 212.000 Euros destinados a colaboraciones e iniciativas sociales

+ de 25.500 Kg de ropa donada

+ de 25.000 Kg en campañas de recogida de alimentos

Lar España genera más de 25.000 puestos de trabajo entre sus activos en operación y construcción

a) Acciones implementadas en los activos de Lar España

	<p>Cesión de local a la Asociación de mujeres Rurales.</p> <p>Cesión de espacios en mall a 15 ONGs durante 150 días.</p> <p>Recogida juguetes con Cruz Roja en Navidad (900 juguetes).</p> <p>Eventos asociaciones locales con <i>Flashmob</i> y magos cediendo gratuitamente el mall.</p> <p>Colaboración con el Ayuntamiento y Diputación de Lugo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concejalía de Deportes: Patrocinio del circuito de carreras populares “Corre con Nós” y “Día de la bicicleta”. • Concejalía de Cultura: Patrocinio para las fiestas municipales del “Arde Lucus”. • Aportación publicitaria para la campaña institucional <i>I’m from Lugo</i>. <p>Comunidad Autónoma: Consejería de Sanidad; cesión de espacio gratuito para la instalación de un autobús de donación de sangre.</p> <p>Red de colegios de Lugo Provincia: celebración de concurso de dibujo ambiental y entrega de premios el “Día del medio ambiente” en As Termas.</p> <p>Patrocinio evento <i>Rallye San Froilán</i>.</p> <p>Proyecto <i>Wonderful</i>.</p>
	<p>Colaboración con el Ayuntamiento: Uso Bolsa de Empleo Ayuntamiento Ondara para posibles contrataciones.</p> <p>Patrocinios Deportivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Volta a Peu La Marina</i> • <i>Volta Ciclista La Marina</i> • <i>Colaboración Campus Gayá</i> <p>Acuerdo Jovempa: Jóvenes empresarios Marina Alta.</p> <p>Evento Carritos Solidarios: Por cada km obtenido, 2kg de comida donados a Cruz Roja.</p> <p>Evento Encuentro con Gaya y donación económica a ADIMA (Asociación de discapacitados de la Marina Alta).</p>
	<p>Recogida de alimentos y juguetes con Cruz Roja.</p> <p>Puntos de recogida de ropa usada (Humana): 25 toneladas, que evitan la emisión de 79 t. de CO₂</p> <p>Recogida de alimentos para refugio de animales: 1.950 kg.</p> <p>Sesiones mensuales de concienciación y adopción de animales: 31 adopciones.</p> <p>Cesión de espacios en mall a 8 ONG’s (Cruz Roja, Unicef, Fundación Josep Carreras, Save the Children, Fundación Richi, Fundación Enriqueta Villavecchia, Salva una Huella e Istea).</p> <p>Proyecto <i>Wonderful Summit</i>.</p> <p>Patrocinio asociación Istea (autismo) con una carrera solidaria.</p> <p>Patrocinio Torneo de Balonmano Playa Castelldefels.</p> <p>Patrocinio Casal verano Canal Olímpic.</p> <p>Colaboración con el Ayuntamiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Colaboración en los Carnavales. • Patrocinio de la asociación empresarial Baix Llobregat. • Patrocinio de carreras populares de la ciudad. <p>Ciudad:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Colaboración con instituciones de la zona para ofrecer talleres anunciándose en Anec Blau. • Sala de lectura instalada en el centro comercial todo el año. • Sala de fotografías instalada en el centro durante unos meses. <p>Medioambiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Papeleras de reciclaje (plástico / cartón) para clientes. • Día del planeta: Colaboración apagando luces de fachada.



Cesión de espacios en mall a 8 ONGs, 1 Hermandad.

Cesión de local a artistas locales.

Celebración de campañas con Banco de alimentos.

Celebración de campaña recogida de juguetes, en colaboración con Cruz Roja.

Patrocinio San Silvestre Berciana, en colaboración con Concejalía de Deportes y Cruz Roja. Recaudación en beneficio de Cruz Roja.

Proyecto *Wonderful Summit*.

Patrocinio del equipo de fútbol.

Patrocinio del equipo de baloncesto.

Participación en La Hora del Planeta.

Colaboración con el Ayuntamiento:

- Concejalía de Acción Social: campaña "*Crece Conmigo*". Cesión local para exposición y cesión *videowall* para emisión vídeo.

Colaboraciones varias:

- Hermandad Donantes de Sangre: Campaña Donar es de cine en El Rosal (febrero y septiembre).
- Colegio La Inmaculada: cesión local para exposición BierzoTurismo.



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

Colaboración *Play Fitness*.

Colaboración Gimnasio Centro.

Colaboración III Concentración Pilates Solidario para AFANION.

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.

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

Taller informativo y campaña para recaudar fondos para AMAC.

Cesión de espacios en mall a 10 ONG's/ asociaciones y 1 fundación.

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

Recogida de 10.000 kg de alimentos.

Colaboración con el Ayuntamiento para:

- Alumbrado navideño de Albacete.
- Programa de Educación para el Medio Ambiente.

Patrocinio Cultural:

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

Medio Ambiente: Día del planeta: Colaboración apagando luces de fachada.



Cesión de espacios en mall a Save the Children.

Cesión de espacios en mall a Médicos sin Fronteras.

Cesión de espacios en mall a la Asociación de Salud Mental DOA.

Cesión de espacios en mall a ASPANAEX.

Cesión de espacios en mall a ACNUR.

Cesión de espacios en mall APAMP, Asociación de Familias de Personas con Parálisis Cerebral.

Cesión de espacios en mall para la Gran Recogida de Alimentos en favor del Banco de Alimentos.

Patrocinio X Rally Ciudad de Vigo con 3.000 €, cesión de 2 espacios para exposición de coches clásicos y de 1 espacio para stand.

Patrocinio Acción Millas Solidarias.

Entrega 3 Becas Erasmus Universidad de Vigo.

Colaboración con el Ayuntamiento:

- Colaboración en el alumbrado navideño de Vigo.
- Participación en la Cabalgata de Reyes de la ciudad.
- Concellaría de Xuventude: información escrita sobre Empleo, Estudios, Ocio, entre otros temas de interés para los jóvenes.

Medioambiente:

Espacio Responsable SAS -1: reciclaje pilas, lámparas, fluorescentes y contenedor de ropa en favor de Cáritas. Papeleras selectivas de reciclaje en mall.

Participación en el Día del planeta: colaboración en el apagado de alumbrado durante una hora.



Cesión de Espacio: Banco de Alimentos.

Cesión de Espacio: Asociación Española contra el Cáncer.

Cesión de Espacio: Aldeas Infantiles y con ACNUR.

Cesión de Espacio: Recogida de juguetes (REMAR).

Cesión de Espacio: Cruz Roja.

Asociación de vecinos Avenida de Madrid: patrocinio carrera popular.

Club Balonmano Palencia Femenino: ayuda a su equipo benjamín. Valla en Pabellón.

Patrocinio partido Palencia Baloncesto.

Club ciclista DANISA: lonas para las vallas y aparición en revista.

Campaña para el fomento del reciclaje en el Día mundial del medioambiente.

Campaña concienciación ahorro agua, promovida por Carrefour Property.



25 Marzo 2017: La Hora del Planeta.

17 Junio 2017: colaboración con la ONG local Fundación *Walk On Project*.

22 Diciembre 2017: Donación Juguetes para los niños ingresados en la planta de Oncología Infantil del Hospital de Cruces (Barakaldo).

Cesión de espacio a la ONG Médicos Sin Fronteras.

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 Emáus Bizkaia en la recogida de ropa usada en nuestras instalaciones.



Cesión de espacio en galería comercial para captación de socios:

- Fundación Josep Carreras (12, 13 y 14 de enero).
- Cruz Roja (2 acciones, mayo y junio).
- WWF (World Wild Life),(mayo y junio).
- Aldeas infantiles (3 a 7 de julio).
- ADEMG (2 de junio, contra la esclerosis múltiple).
- ACNUR (26 de diciembre).

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

- TADAMUN: colecta de alimentos para el Sáhara (28 de enero).
- Desayunos con corazón (CRUZ ROJA) (3-4 de noviembre).
- Banco de Alimentos de Gipuzkoa: recogida de alimentos (1-2 de diciembre).
- PROVIDA: colecta de productos para madres y niños (16 diciembre).

Otras asociaciones locales:

- Aportación económica a la DYA, Asociación de Ayuda en Carretera.
- Colaboración con el departamento de consumo del Ayuntamiento de Irún con accésits en vales de compra.

b) Acciones sociales a nivel Corporativo



Fundación Norte Joven

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

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



Fundación Aladina

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



Fundación Créate

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

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



Acción contra el Hambre

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



6

PORTFOLIO

6.1

Localización y
descripción de los
activos
p. 162

6.2

Valoración
de activos
inmobiliarios
p. 192

6.3

Información
adicional del
portfolio
p. 204



A cierre del año 2017 el **valor de los activos** de Lar España ha alcanzado los **1.538 millones de euros**, lo que supone una **revalorización del 28,5%** respecto a su precio de adquisición.



Centro Comercial As Termas (Lugo)





Centros Comerciales

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



Medianas Comerciales

- 14 Cartera supermercados (22 unidades)
(Cantabria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares)
- 15 Nuevo Alisal (Santander)
- 16 Villaverde (Madrid)
- 17 Parque Galaria (Navarra)



Oficinas

- 18 Egeo (Madrid)
- 19 Marcelo Spínola (Madrid)
- 20 Eloy Gonzalo (Madrid)
- 21 Joan Miró (Barcelona)



Logística

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



Residencial

- 28 Lagasca99 (Madrid)

Megapark, Bilbao

Centro Comercial

BREEAM[®] ES
MegaPark[®]
 B A R A K A L D O


Ubicación y perfil

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

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

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

El total de ventas a cierre de año 2017 asciende a 101.530.481 euros.

Afluencia 2017: 10.271.613 visitas.

Fundamento de la Inversión

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

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

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

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

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

Características del activo

Nombre del activo	Megapark
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Vizcaya
% Propiedad	100%
Año de construcción	2007
SBA	83.380 m ²
Fecha de adquisición	19 de octubre 2015/27 de octubre de 2017
Precio de adquisición	178,7 millones de euros
Valor de mercado (*)	214,0 millones de euros
Precio/m ²	2.143 €/m ²
Valor/m ²	2.567 €/m ²
Nº de arrendatarios	78
WAULT	2,3 años

Indicadores clave de rendimiento

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

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

Gran Vía, Vigo Centro Comercial

BREEAM^{ES}

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 2017: 7.017.700 visitantes.

Ventas totales en el año 2017: 100.362.449 euros (+2,1% vs 2016).

Fundamento de la Inversión

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

Amplia oferta comercial con operadores de referencia de la talla de Zara, Massimo Dutti, H&M, Bimba y Lola, Tous, Pepe Jeans, C&A o Carrefour, con una ocupación del 97,8% a cierre del año 2017.

Características del activo

Nombre del activo	Gran Vía de Vigo
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Vigo
% Propiedad	100%
Año de construcción	2006
SBA	41.426 m ²
Fecha de adquisición	15 de septiembre de 2016
Precio de adquisición	141,0 millones de euros
Valor de mercado (*)	163,0 millones de euros
Precio/m ²	3.401 €/m ²
Valor/m ²	3.935 €/m ²
Nº de arrendatarios	103
WAULT	2,7 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	1,4%
EPRA Net Initial Yield	5,6%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

Portal de la Marina e Hipermercado, 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 más de 320.000 habitantes.

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

El total de ventas a cierre del año 2017 asciende a 69.798.047 euros (+4,6% vs 2016).

Afluencia 2017: 4.188.302 visitas (incremento del 10,4% respecto 2016).

Fundamento de la Inversión

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

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.

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

Características del activo

Nombre del activo	Portal de la Marina
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Ondara (Alicante)
% Propiedad	100%
Año de construcción	2008
SBA	40.158 m ²
Fecha de adquisición	30 de octubre de 2014/ 30 de marzo de 2016/9 de junio de 2015
Precio de adquisición	89,2 millones de euros
Valor de mercado (*)	119,8 millones de euros
Precio/m ²	2.221 €/m ²
Valor/m ²	2.983 €/m ²
Nº de arrendatarios	107
WAULT	2,2 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	3,2%
EPRA Net Initial Yield	4,9%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

El Rosal, León Centro Comercial

BREEAM^{ES}

Ubicación y perfil

Centro comercial ubicado en el centro de Ponferrada, León.

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

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

El total de ventas a cierre del año 2017 asciende a 96.477.905 euros (+1,3% vs. 2016).

Afluencia 2017: 5.388.883 visitas (-0,8% vs. 2016).

Fundamento de la Inversión

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

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

Características del activo

Nombre del activo	El Rosal
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	León
% Propiedad	100%
Año de construcción	2007
SBA	51.022 m ²
Fecha de adquisición	7 de julio 2015
Precio de adquisición	87,5 millones de euros
Valor de mercado (*)	109,0 millones de euros
Precio/m ²	1.715 €/m ²
Valor/m ²	2.135 €/m ²
Nº de arrendatarios	112
WAULT	2,7 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	8,9%
EPRA Net Initial Yield	5,6%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

Anec Blau, Barcelona

Centro Comercial

BREEAM^{ES}

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 2017 asciende a 65.858.964 euros (+ 5,3% vs 2016).

Afluencias 2017: 5.853.572 visitas (+7,5% vs 2016).

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	28.609 m ²
Fecha de adquisición	31 de Julio 2014
Precio de adquisición	80,0 millones de euros
Valor de mercado (*)	95,4 millones de euros
Precio/m ²	2.797 €/m ²
Valor/m ²	3.334 €/m ²
Nº de arrendatarios	93
WAULT	2,6 años

Indicadores clave de rendimiento

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

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

As Termas + Gasolinera, Lugo Centro Comercial

BREEAM[®] ES

Ubicación y perfil

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

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

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

Cuenta con 2.200 plazas de aparcamiento y gasolinera.

El total de ventas a cierre del año 2017 asciende a 55.652.858 euros (+5,2% vs 2016).

Afluencias 2017: 3.768.265 visitas (+2,0% vs 2016).

Fundamento de la Inversión

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

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

Características del activo

Nombre del activo	As Termas
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Lugo
% Propiedad (*)	100%
Año de construcción	2005
SBA	35.127 m ²
Fecha de adquisición	15 de abril 2015/28 de julio 2015
Precio de adquisición	68,8 millones de euros
Valor de mercado (**)	84,2 millones de euros
Precio/m ²	1.959 €/m ²
Valor/m ²	2.398 €/m ²
Nº de arrendatarios	74
WAULT	1,9 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	4,8%
EPRA Net Initial Yield	6,1%

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

(**) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2017 por valoradores externos independientes: JLL o 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®.

A cierre de año 2017, cerca del 59% de SBA firmada o con documento vinculante con operadores de referencia.

Fundamento de la Inversión

En negociaciones avanzadas tras el gran interés de las principales marcas de restauración, ocio y moda.

Previsión de 14 millones de euros de ingresos anuales.

Características del activo

Nombre del activo	Palmas Altas
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Sevilla
% Propiedad	100%
Año de construcción	2016
Año estimado apertura	2019
Status	En construcción
Espacios comerciales y de ocio familiar	100.000 m ²
Fecha de adquisición	1 de marzo de 2016
Precio de adquisición	40,5 millones de euros ⁽¹⁾
Valor de mercado (*)	71,5 millones de euros ⁽¹⁾
Nº de arrendatarios	Multi-tenant

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

(1) Incluye una potencial edificabilidad adicional.

Parque Abadía, Toledo

Centro Comercial



Ubicación y perfil

Parque comercial situado en Toledo, es el parque dominante dentro de su área de influencia y el más grande de Castilla-La Mancha.

Buen acceso y dominio regional que atrae a personas de Toledo y provincias aledañas.

Tiene un área de influencia de más de 300.000 personas que viven a tan solo media hora en coche del centro comercial, que se encuentra en la autovía Madrid-Toledo, a diez minutos de la capital.

Afluencias en 2017: 2.986.438 visitantes (+2,5% vs 2016).

Ventas totales en el año 2017: 20.263.492 euros (+0,8% vs 2016).

Fundamento de la Inversión

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

Beneficios de una excelente ubicación, accesos, diseño y visibilidad.

Amplia oferta comercial con más de 50 establecimientos en todo el parque comercial, acompañado de una variada oferta de productos en el Hipermercado Alcampo, Gasolinera Alcampo y Farmacia.

Más de 50.000 m² de superficie con 2.800 plazas de aparcamiento (1.200 plazas de aparcamiento cubierto).

Adquisición estratégica en febrero de 2018 de la galería comercial del parque, adquiriendo Lar España el control absoluto del mismo.

Características del activo

Nombre del activo	Parque Abadía
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Toledo
% Propiedad	100%
Año de construcción	2006
SBA	37.009 m ²
Fecha de adquisición	27 de marzo de 2017
Precio de adquisición	63,1 millones de euros
Valor de mercado (*)	65,0 millones de euros
Precio/m ²	1.705 €/m ²
Valor/m ²	1.757 €/m ²
Nº de arrendatarios	35
WAULT	2,5 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	0,0%
EPRA Net Initial Yield	6,4%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

Albacenter, Hiper y L.C. Albacete

Centro Comercial

BREEAM[®] ES

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. Actualmente se encuentra bajo reforma.

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 29.093.896 euros (+5,3% vs 2016).

Afluencias 2017: 4.740.584 visitas (-2,7% vs 2016).

Fundamento de la Inversión

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

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

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

Características del activo

Nombre del activo	Albacenter
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Albacete
% Propiedad	100%
Año de construcción	1996
SBA	27.890 m ²
Fecha de adquisición	30 de julio 2014/19 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	39,9 millones de euros
Valor de mercado (*)	56,3 millones de euros
Precio/m ²	1.431 €/m ²
Valor/m ²	2.019 €/m ²
Nº de arrendatarios	52
WAULT	2,5 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	8,5%
EPRA Net Initial Yield	5,9%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

Vistahermosa, Alicante

Centro Comercial

BREEAM[®] ES

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 2017 asciende a 69.147.167 euros.

Crecimiento de Afluencia 2017 vs. 2016: +10,3% (6.885.156 visitantes en 2017).

Fundamento de la Inversión

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

Gran potencial de reposicionamiento.

Único parque comercial urbano de la ciudad de Alicante.

Características del activo

Nombre del activo	Vistahermosa
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Alicante
% Propiedad	100%
Año de construcción	2002
SBA	33.550 m ²
Fecha de adquisición	16 de junio de 2016
Precio de adquisición	42,5 millones de euros
Valor de mercado (*)	50,4 millones de euros
Precio/m ²	1.246 €/m ²
Valor/m ²	1.502 €/m ²
Nº de arrendatarios	13
WAULT	5,6 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	6,1%
EPRA Net Initial Yield	5,8%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

Txingudi, Guipúzcoa

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 2017 asciende a 19.872.378 euros (+18,6% de incremento vs 2016).

Afluencia 2017: 3.670.411 visitas (+0,9% de incremento vs 2016).

Recientemente reformado.

Fundamento de la Inversión

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

Los inquilinos ancla son H&M, Kiabi, Mango, Springfield, Punto Roma y 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	Irún (Guipúzcoa)
% Propiedad (*)	100%
Año de construcción	1997
SBA	10.712 m ²
Fecha de adquisición	24 de marzo 2014
Precio de adquisición	27,7 millones de euros
Valor de mercado (**)	39,0 millones de euros
Precio/m ²	2.735 €/m ²
Valor/m ²	3.641 €/m ²
Nº de arrendatarios	44
WAULT	2,9 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	5,5%
EPRA Net Initial Yield	6,1%

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

(**) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

VidaNova Parc, Valencia Complejo 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.

A cierre de año 2017, el 95% del SBA se encuentra firmado o con documento vinculante con operadores de referencia.

Área de influencia de más de 250.000 habitantes.

Fecha estimada de apertura: tercer trimestre 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. Además, se construirá un aparcamiento exclusivo del parque comercial con capacidad para cerca de 2.500 vehículos.

Algunos de nuestros principales inquilinos serán Leroy Merlin, Decathlon, Yelmo Cines, Urban Planet, C&A o 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 apertura	2018
Status	En construcción
SBA	44.252 m ²
Fecha de adquisición	3 de agosto 2015
Precio de adquisición	14,0 millones de euros
Valor de mercado (*)	24,8 millones de euros
Nº de arrendatarios	Multi-tenant

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

Las Huertas, Palencia Centro Comercial



Ubicación y perfil

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

Área directa de influencia de más de 81.000 habitantes.

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

El total de ventas a cierre del año 2017 asciende a 8.351.986 euros.

Afluencia 2017: 2.167.224 visitas.

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

Fundamento de la Inversión

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

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

Características del activo

Nombre del activo	La Huertas
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Palencia
% Propiedad (*)	100%
Año de construcción	1989
SBA	6.267 m ²
Fecha de adquisición	24 de marzo 2014
Precio de adquisición	11,7 millones de euros
Valor de mercado (**)	12,6 millones de euros
Precio/m ²	1.867 €/m ²
Valor/m ²	2.011 €/m ²
Nº de arrendatarios	26
WAULT	2,2 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	9,0%
EPRA Net Initial Yield	6,6%

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

(**) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

Cartera de Supermercados Medianas Comerciales



Ubicación y perfil

Cartera diversificada de 22 supermercados operados por Eroski y localizados en el norte de España e Islas Baleares.

100% ocupados y con contratos de larga duración.

Fundamento de la Inversión

Adquisición fuera de mercado, a un precio muy atractivo, de una cartera diversificada compuesta por 22 locales comerciales operados por Eroski, 100% ocupados, con contratos a largo plazo y una generación de caja estable.

Características del activo

Nombre del activo	Cartera de supermercados
Tipología del activo	Mediana comercial
Ubicación	Cantabria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares
% Propiedad	100%
SBA	28.822 m ²
Fecha de adquisición	27 de marzo de 2017
Precio de adquisición	47,6 millones de euros
Valor de mercado (*)	52,5 millones de euros
Precio/m ²	1.652 €/m ²
Valor/m ²	1.823 €/m ²
Nº de arrendatarios	1
WAULT	12,8 años

Indicadores clave de rendimiento

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

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

Nuevo Alisal, Santander

Mediana Comercial



Ubicación y perfil

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

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

Fundamento de la Inversión

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

Es una mediana en excelente estado de conservación.

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

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

Características del activo

Nombre del activo	Nuevo Alisal
Tipología del activo	Mediana Comercial
Ubicación	Santander
% Propiedad	100%
Año de construcción	2010
SBA	7.649 m ²
Fecha de adquisición	17 de diciembre 2014
Precio de adquisición	17,0 millones de euros
Valor de mercado (*)	19,3 millones de euros
Precio/m ²	2.223 €/m ²
Valor/m ²	2.525 €/m ²
Nº de arrendatarios	2
WAULT	2,1 años

Indicadores clave de rendimiento

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

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

Villaverde, Madrid

Mediana Comercial



Ubicación y perfil

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

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

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

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

Durante el año 2016 se llevó 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 m ²
Fecha de adquisición	29 de julio de 2014
Precio de adquisición	9,1 millones de euros
Valor de mercado (*)	11,3 millones de euros
Precio/m ²	2.072 €/m ²
Valor/m ²	2.583 €/m ²
Nº de arrendatarios	1
WAULT	4,8 años

Indicadores clave de rendimiento

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

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

Parque Galaria, Navarra Mediana Comercial



Ubicación y perfil

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

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 m ²
Fecha de adquisición	23 de julio de 2015
Precio de adquisición	8,4 millones de euros
Valor de mercado (*)	10,7 millones de euros
Precio/m ²	2.055 €/m ²
Valor/m ²	2.605 €/m ²
Nº de arrendatarios	3
WAULT	3,9 años

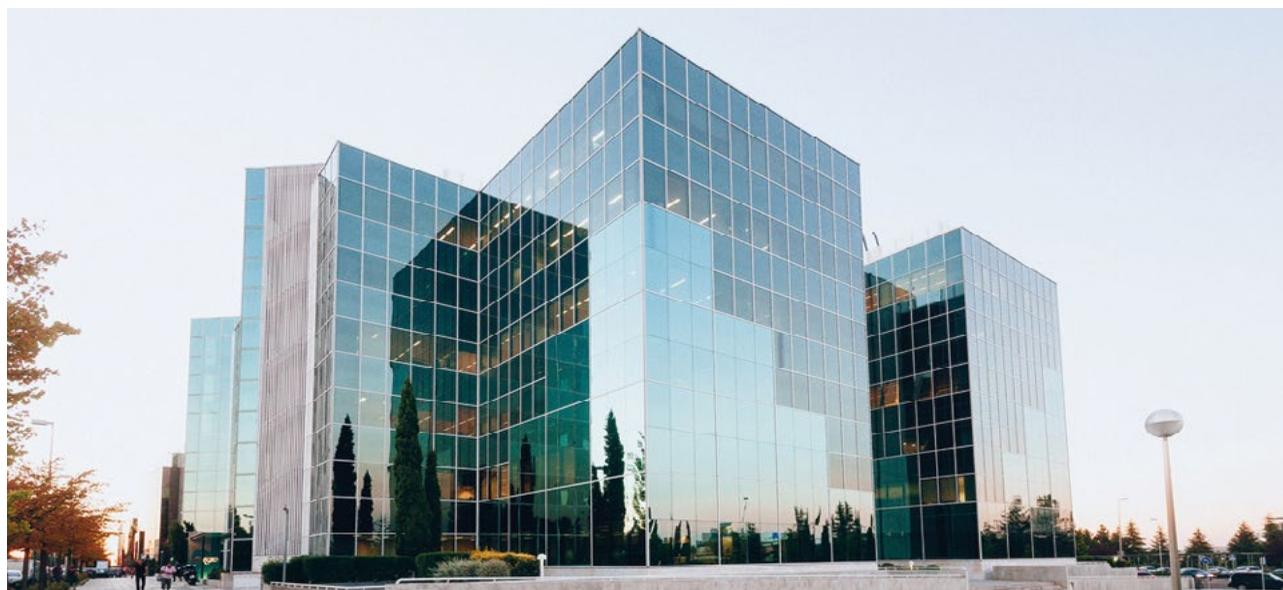
Indicadores clave de rendimiento

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

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

Egeo, Madrid

Oficinas


BREEAM ES


Ubicación y perfil

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

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

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

Se han llevado a cabo trabajos de reforma durante el año.

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

A fecha de este informe, el activo ha sido vendido a Inmobiliaria Colonial por un importe de 79,3 millones de euros (4.344€/m²)

Características del activo

Nombre del activo	Egeo
Tipología del activo	Edificio de oficinas
Ubicación	Madrid
% Propiedad	100%
Año de construcción	1993
SBA	18.254 m ²
Fecha de adquisición	16 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	64,9 millones de euros
Valor de mercado (*)	78,1 millones de euros
Precio/m ²	3.555 €/m ²
Valor/m ²	4.280 €/m ²
Nº de arrendatarios	3
WAULT	3,7 años

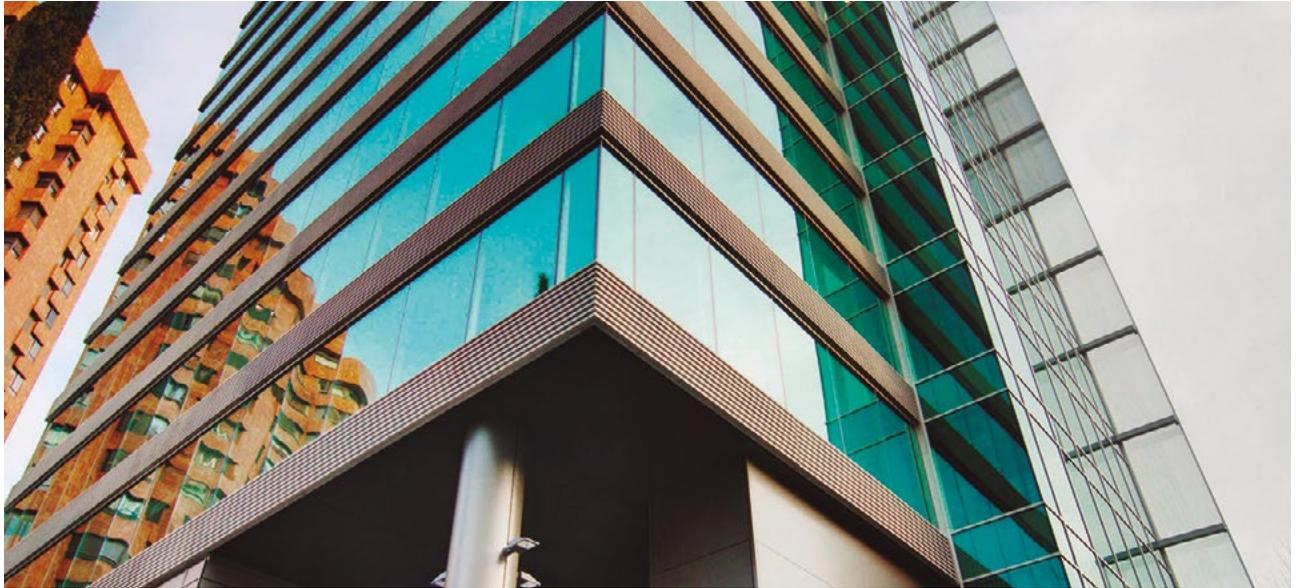
Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	10,1%
EPRA Net Initial Yield	4,1%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

Marcelo Spínola, 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 edificio, lo convierten en un activo de indudable atractivo.

Tras la reforma integral se obtiene como resultado un edificio flexible y versátil con instalaciones modernas y eficientes. Luminarias LED y sistema de iluminación inteligente, sistema VRV de climatización, vestuarios con duchas, aparcamiento para bicicletas, CCTV.

Se han alquilado cerca de 1.000 m² de oficinas durante el año 2017.

Nivel "Muy bueno" en la Certificación BREEAM® Nueva Construcción.

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 Spínola
Tipología del activo	Edificio de oficinas
Ubicación	Madrid
% Propiedad	100%
Año de construcción	1991
SBA	8.875 m ²
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	19,0 millones de euros
Valor de mercado (*)	37,5 millones de euros
Precio/m ²	2.141 €/m ²
Valor/m ²	4.225 €/m ²
Nº de arrendatarios	(**)
WAULT	N/A (**)

Indicadores clave de rendimiento

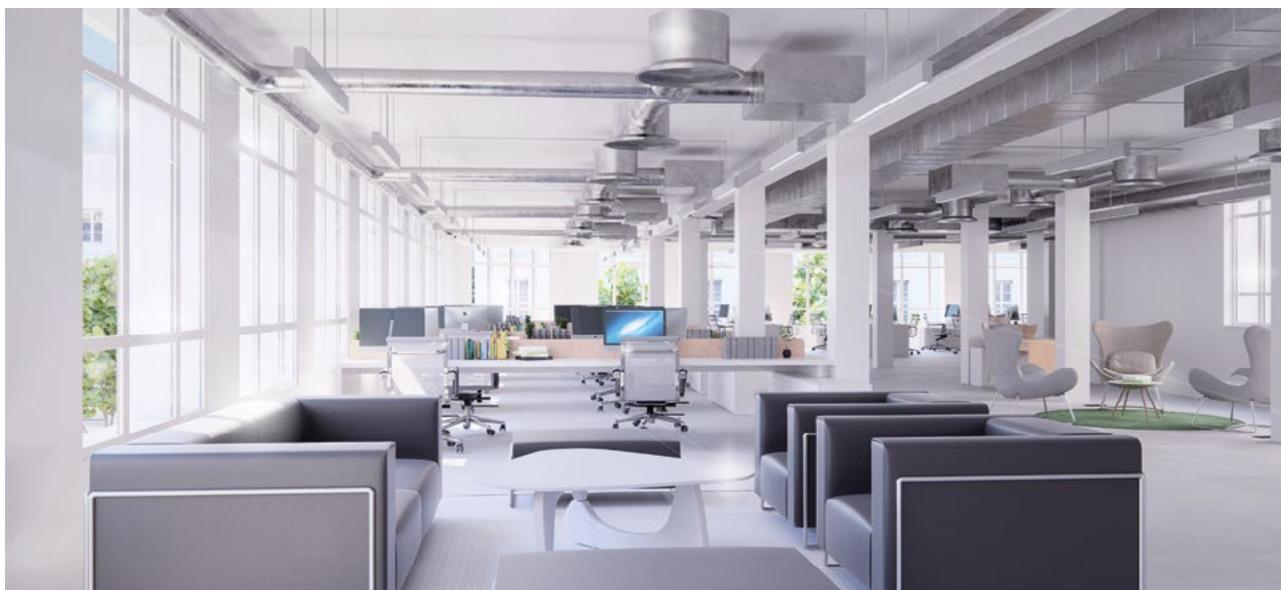
EPRA Vacancy Rate	N/A (**)
EPRA Net Initial Yield	N/A (**)

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

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

Eloy Gonzalo, Madrid

Oficinas


BREEAM ES


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.

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.)

Se encuentra bajo reforma integral durante el año 2017.

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 m ²
Fecha de adquisición	23 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros
Valor de mercado (*)	26,5 millones de euros
Precio/m ²	2.038 €/m ²
Valor/m ²	4.253 €/m ²
Nº de arrendatarios	7
WAULT	2,1 años

Indicadores clave de rendimiento

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

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

(**) El edificio se encuentra en reforma.

Joan Miró, Barcelona

Oficinas



BREEM[®] ES



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 Olímpica" de la línea 4 se sitúa a 350 m. del edificio.

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

La normativa urbanística permite un posible uso Residencial.

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

La Universidad Pompeu Fabra, que encabeza el ranking de universidades españolas, cuenta con varios de sus principales edificios del "Campus de la Ciutadella" situados a unos 300m. 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	8.607 m ²
Fecha de adquisición	11 de junio de 2015
Precio de adquisición	19,7 millones de euros
Valor de mercado (*)	21,5 millones de euros
Precio/m ²	2.288 €/m ²
Valor/m ²	2.492 €/m ²
Nº de arrendatarios	5
WAULT	0,5 años

Indicadores clave de rendimiento

EPRA Vacancy Rate	5,9%
EPRA Net Initial Yield	1,6%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

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.

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
% Propiedad	100%
Año de construcción	2000 / 2006 & 2007
SBA	83.952 m ²
Terreno	142.144 m ²
Fecha de adquisición	13 de octubre de 2014
Precio de adquisición	32,1 millones de euros
Valor de mercado (*)	43,7 millones de euros
Precio/m ²	382 €/m ²
Valor/m ²	520 €/m ²
Nº de arrendatarios	1
WAULT	2,2 años

Indicadores clave de rendimiento

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

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2017 por valoradores externos independientes: JLL o 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
% Propiedad	100%
Año de construcción	2000 - 2004
SBA	35.196 m ²
Terreno	57.982 m ²
Fecha de adquisición	7 de agosto de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros
Valor de mercado (*)	18,8 millones de euros
Precio/m ²	361 €/m ²
Valor/m ²	534 €/m ²
Nº de arrendatarios	1
WAULT	1,5 años

Indicadores clave de rendimiento

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

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2017 por valoradores externos independientes: JLL o 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 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 factoría 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
% Propiedad	100%
Año de construcción	2005
SBA	19.211 m ²
Terreno	22.887 m ²
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	8,4 millones de euros
Valor de mercado (*)	10,3 millones de euros
Precio/m ²	437 €/m ²
Valor/m ²	536 €/m ²
Nº de arrendatarios	1
WAULT	1,9 años

Indicadores clave de rendimiento

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

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

Alovera IV (C5-C6), Guadalajara Logística



Ubicación y perfil

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

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

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

Fundamento de la Inversión

Emplazamiento logístico estratégico y consolidado.

Posibilidad de ofertar un paquete logístico 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
% Propiedad	100%
Año de construcción	2008
SBA	14.891 m ²
Terreno	22.530 m ²
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	7,2 millones de euros
Valor de mercado (*)	9,6 millones de euros
Precio/m ²	484 €/m ²
Valor/m ²	645 €/m ²
Nº de arrendatarios	1
WAULT	1,2 años

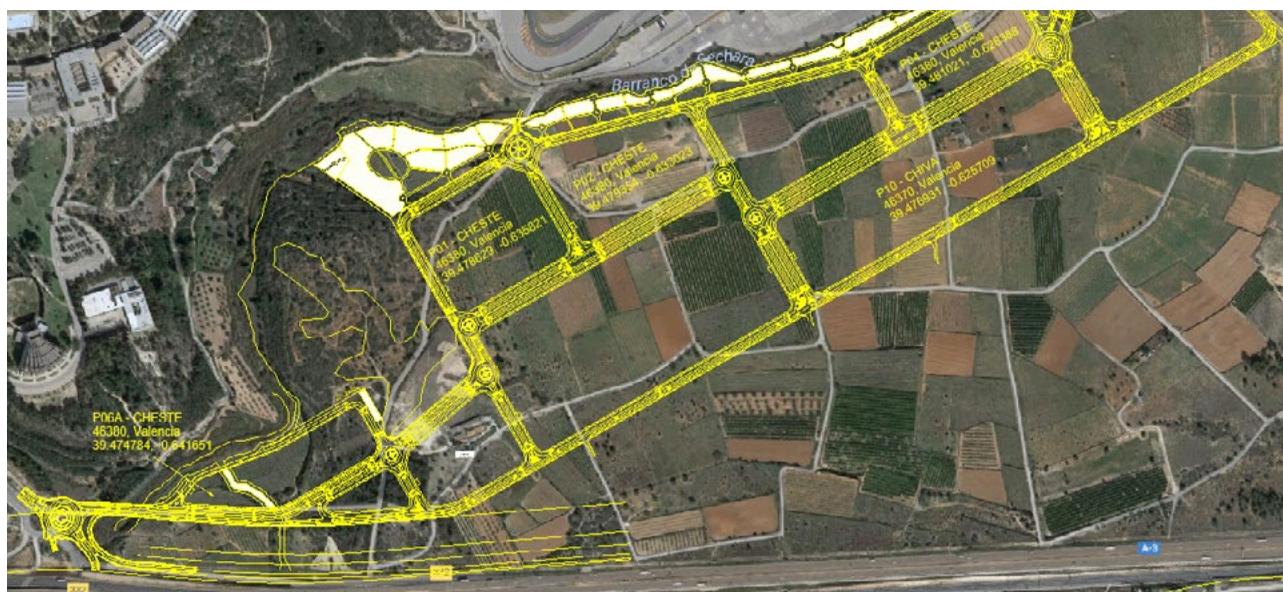
Indicadores clave de rendimiento

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

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

Cheste, Valencia

Logística



Ubicación y perfil

Ubicado en el término municipal de Cheste a 14 km del aeropuerto y a 18 km de la ciudad de Valencia, se configura como el parque logístico del Levante. Las infraestructuras del Corredor del Mediterráneo y Puerto de Valencia aseguran una rápida conexión a nivel internacional.

Valencia es la tercera ciudad más grande de la logística en España, con tasas históricas de desocupación bajas (6,1%) no existiendo actualmente disponibilidad de naves de más de 5.000 m² en la zona.

El área en la que se ubica el terreno consta de dos accesos directos desde la A3, línea de autobús desde Valencia y estación de cercanías Renfe.

La comercialización se está llevando a cabo llave en mano con la flexibilidad de adaptación para las necesidades de cada cliente, estando prevista la entrega en el cuarto trimestre de 2019.

Diseñado y proyectado para obtener el prestigioso sello de calidad y sostenibilidad BREEAM®.

Fundamento de la Inversión

Una de las áreas logísticas más codiciadas debido al área de influencia del Levante español en un radio de 350 km (Madrid, Barcelona, Zaragoza y Valencia) donde se localiza la mitad de la población activa del país.

Excelente oportunidad de compra a un precio por debajo del mercado logístico.

Se está trabajando en la obtención del sello VERDE, lo que lo convertiría en el primer parque logístico de iniciativa privada a nivel nacional con este distintivo.

El coste total del suelo (terreno + urbanización) se estima en 16,5 millones de euros (84,6 €/m²).

Características del activo

Nombre del activo	Cheste
Tipología del activo	Desarrollo nave logística
Ubicación	Valencia
% Propiedad	100%
Año de construcción	En desarrollo
SBA	112.813 m ²
Terreno	196.726 m ²
Fecha de adquisición	12 de mayo de 2017
Precio de adquisición	2,2 millones de euros
Valor de mercado (*)	5,2 millones de euros
Nº de arrendatarios	Multi-tenant

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2017 por valoradores externos independientes: JLL o 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.

La nave cuenta con una 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 logístico 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
% Propiedad	100%
Año de construcción	2007
SBA	8.591 m ²
Terreno	13.251 m ²
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	3,0 millones de euros
Valor de mercado (*)	4,3 millones de euros
Precio/m ²	349 €/m ²
Valor/m ²	501 €/m ²
Nº de arrendatarios	1
WAULT	2,0 años

Indicadores clave de rendimiento

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

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

Lagasca99, 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 78,6% en el 2017.

Características del activo

Nombre del activo	Lagasca99
Tipología del activo	Residencial
Ubicación	Madrid
% Propiedad	50%
Año de construcción	2016
SBA	26.203 m ²
Fecha de adquisición	30 de enero de 2015
Precio de adquisición (*)	50,1 millones de euros
Valor de mercado (*) (**)	83,3 millones de euros
Precio/m ²	1.912 €/m ²
Valor/m ²	3.177 €/m ²
Nº de propietarios	Multi-propietarios

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

(**) Valoración efectuada a 31 de diciembre 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

6.2 Valoración de activos inmobiliarios

Introducción

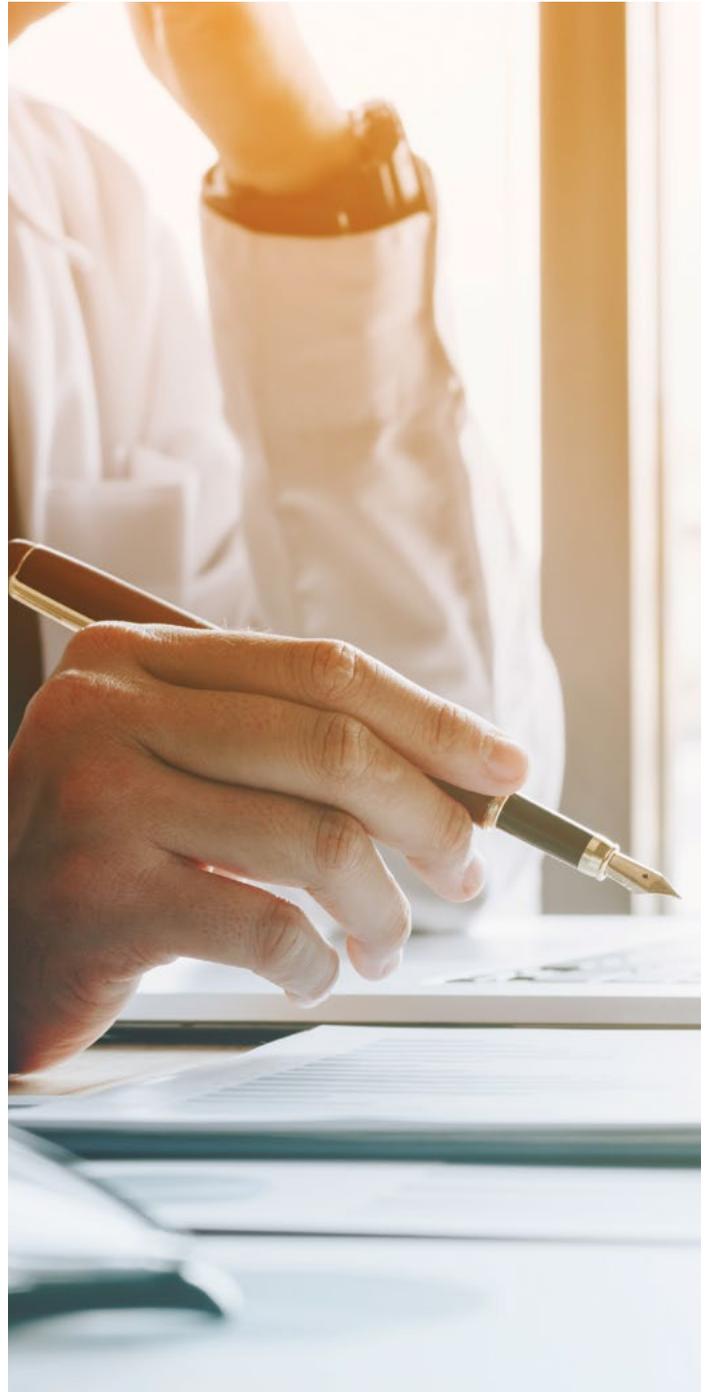
Lar España basa su actividad en la inversión y gestión de activos inmobiliarios. Por ello, el seguimiento y la valoración actualizada de sus activos es un proceso fundamental para el correcto reflejo en la información financiera que manejan nuestros grupos de interés. Es por ello que Lar España cuenta 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.

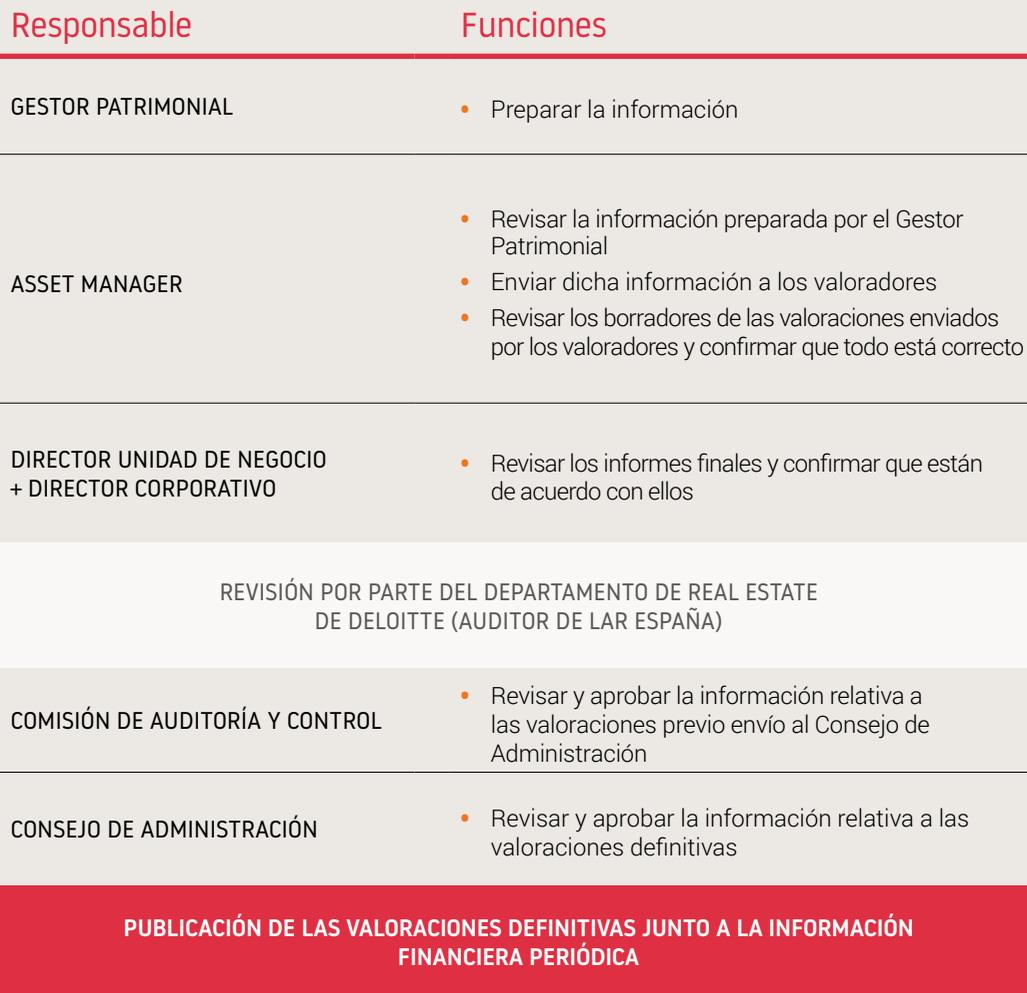
A la hora de tomar una decisión respecto a la elección y nombramiento del Valorador, se siguen las *Best Practices Recommendations de EPRA (European Public Real Estate Association)*, asegurando que no existe ningún tipo de conflicto de interés con las firmas que valoran los activos inmobiliarios. Para 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.
- Nivel mínimo de seguros de responsabilidad a exigir a los Valoradores.

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

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



A su vez, incluimos los **certificados emitidos por los valoradores externos independientes** (C&W y JLL), en relación a las valoraciones realizadas del portfolio de Lar España a 31 de diciembre de 2017:



Centro Comercial
El Rosal
(León)



Edificio de Oficinas
Marcelo Spínola
(Madrid)



Residencial
Lagasca99
(Madrid)



Nave Logística
Alovera IV (C5-C6)
(Guadalajara)



Desarrollo
Palmas Altas
(Sevilla)



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 2017

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 2017**. Esta carta debe considerarse como un anexo al Informe de Valoración emitido por JLL Valoraciones S.A., el 10 de Enero de 2018.

Considerando las características de los activos a fecha de valoración, somos de la opinión de que el Valor de Mercado de dichos inmuebles, en propiedad plena, se situaría a 31 de Diciembre de 2017 en:

Activo	Uso	Ubicación	Superficie (m ²)	Valor Neto de Mercado (€)	Valor Razonable (€)
Albacenter	Centro Comercial & Eroski/Primark	Albacete	27.890	56.322.000	56.322.000
Albacenter	Centro Comercial	Albacete	15.427	41.309.000	41.309.000
Albacenter	Eroski&Primark	Albacete	12.463	15.013.000	15.013.000
L'Anec Blau	Centro Comercial	Castelldefels (Barcelona)	28.647	95.380.000	95.380.000
El Rosal	Centro Comercial	Ponferrada (León)	51.233	108.950.000	108.950.000
Media Markt	Mediana Comercial	Villaverde (Madrid)	4.391	11.343.000	11.343.000
El Alisal	Parque de Medianas	Santander	8.106	19.313.000	19.313.000
Vistahermosa	Parque de Medianas	Alicante	33.950	50.390.000	50.390.000
Parque Abadía	Parque de Medianas	Toledo	37.008	65.040.000	65.040.000
Sagunto Plot	Suelo	Sagunto (Valencia)	44.356	24.780.000	24.780.000
Alovera II	Industrial	Alovera (Guadalajara)	83.952	43.680.000	43.680.000
Edificio Egeo	Oficinas	Madrid	18.254	78.120.000	78.120.000
Joan Miró 21	Oficinas	Madrid	8.610	21.450.000	21.450.000



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 10 de Enero de 2018 y asumiendo que las propiedades se encuentran libres de gravámenes, restricciones u otros impedimentos de carácter oneroso que puedan afectar al valor, a fecha 31 de Diciembre de 2017 es:

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

574,768.000 Euros

(Quinientos Setenta y Cuatro Millones Setecientos Sesenta y Ocho Mil Euros)

Evan Lester, MRICS
Director National
Director Valoraciones
Corporates/Investors

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

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



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

Jon Armentia
LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

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

Nuestra Ref: c1g2163

12 de marzo de 2018

Estimado Jon,

Tal y como nos ha solicitado, incluimos a continuación la tabla resumen extraída de nuestro informe de valoración emitido con fecha 31 de diciembre de 2017, llevado a cabo por motivos internos a fecha 31 de diciembre de 2017, acorde a nuestra Carta de Instrucción y sus términos y condiciones con fecha abril 2017.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO (Neto de costes de adquisición) A 31 DICIEMBRE 2017	Titularidad Lar España %	% Valor de Mercado a 31 Diciembre 2017 ⁽¹⁾
Portal de la Marina ⁽²⁾	110.500.000	100%	110.500.000
Hyper at Portal de la Marina ⁽²⁾	9.300.000	100%	9.300.000
Txingudi	39.000.000	100%	39.000.000
Las Huertas	12.600.000	100%	12.600.000
As Termas ⁽²⁾	82.250.000	100%	82.250.000
Petrol Station at As Termas ⁽²⁾	1.975.000	100%	1.975.000
Gran Vía de Vigo	163.000.000	100%	163.000.000
Megapark RP and FOC	203.000.000	100%	203.000.000
Megapark Ocio	11.000.000	100%	11.000.000
3 retail warehouses at Galaria RP	10.700.000	100%	10.700.000
Alovera I	18.800.000	100%	18.800.000
Alovera C2	4.300.000	100%	4.300.000
Alovera C5-C6	9.600.000	100%	9.600.000
Almussafes	10.300.000	100%	10.300.000
Cardenal Marcelo Spinola 42	37.500.000	100%	37.500.000
Eloy Gonzalo 27	26.500.000	100%	26.500.000
Lagasca 99	166.500.000	50%	83.250.000
Palmas Altas	71.500.000	100%	71.500.000
Land in Cheste, Valencia	5.200.000	100%	5.200.000
22 Supermarkets Portfolio	52.533.113	100%	52.533.113
TOTAL PORTFOLIO	1.046.058.113		962.808.113

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

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



La opinión de valor de 1.046.058.113€ representa la suma de los valores atribuidos a cada propiedad individual y no debería tratarse como una opinión de valor de la cartera total en el caso que se pusiera a la venta como un solo lote.

Quisiéramos recalcar que la tabla de valores adjunta debe considerarse como parte de nuestro informe completo de valoración con fecha 31 de diciembre de 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.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Loughran', written over a light pink rectangular background.

Tony Loughran MRICS

Socio

+34 91 781 38 36

tony.loughran@eur.cushwake.com

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. J. Cardiff', written over a light pink rectangular background.

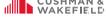
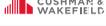
Reno Cardiff MRICS

Socio

+34 93 272 16 68

reno.cardiff@eur.cushwake.com

El valor bruto de los activos de Lar España a cierre del ejercicio 2017 asciende a **1.538 millones de euros**. A continuación se muestra el desglose por activo, así como su comparativa respecto al año 2016. La **revalorización like for like** (LfL) respecto al cierre del año 2016 es del **12,5%**. Asimismo, el valor de la cartera se ha visto incrementado en un **28,5% respecto al precio de adquisición**.

Activos	Valorador	Precio de adquisición (miles de €)	Valor de mercado 31.12.2016 (miles de €)
Megapark	 CUSHMAN & WAKEFIELD	170.000	190.000
Gran Vía de Vigo	 CUSHMAN & WAKEFIELD	141.000	144.500
Portal de la Marina + hiper	 JLL	89.181	107.100
El Rosal	 JLL	87.500	99.790
Anec Blau	 JLL	80.000	93.250
As Termas + gasolinera	 CUSHMAN & WAKEFIELD	68.800	80.000
Parque Abadía	 JLL	63.100	N/A
Albacenter + hiper	 JLL	39.913	49.777
Cartera supermercados	 CUSHMAN & WAKEFIELD	47.600	N/A
Vistahermosa	 JLL	42.500	45.580
Txingudi	 CUSHMAN & WAKEFIELD	27.673	35.500
Nuevo Alisal	 JLL	17.000	18.334
Las Huertas	 CUSHMAN & WAKEFIELD	11.708	13.300
Villaverde	 JLL	9.100	10.771
Megapark Ocio	 CUSHMAN & WAKEFIELD	8.700	N/A
Parque Galaria	 CUSHMAN & WAKEFIELD	8.442	10.400
Total Retail		912.217	898.302
Egeo	 JLL	64.900	73.930
Marcelo Spínola	 CUSHMAN & WAKEFIELD	19.000	33.500
Eloy Gonzalo	 CUSHMAN & WAKEFIELD	12.730	15.000
Joan Miró	 JLL	19.700	21.420
Total Oficinas		116.330	143.850
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	 JLL	11.600	17.320
Palmas Altas	 CUSHMAN & WAKEFIELD	40.500	46.000
Cheste	 CUSHMAN & WAKEFIELD	2.200	N/A
Lagasca99	 CUSHMAN & WAKEFIELD	50.100	65.750
Total Desarrollos		104.400	129.070
TOTAL LAR ESPAÑA		1.196.302	1.247.697

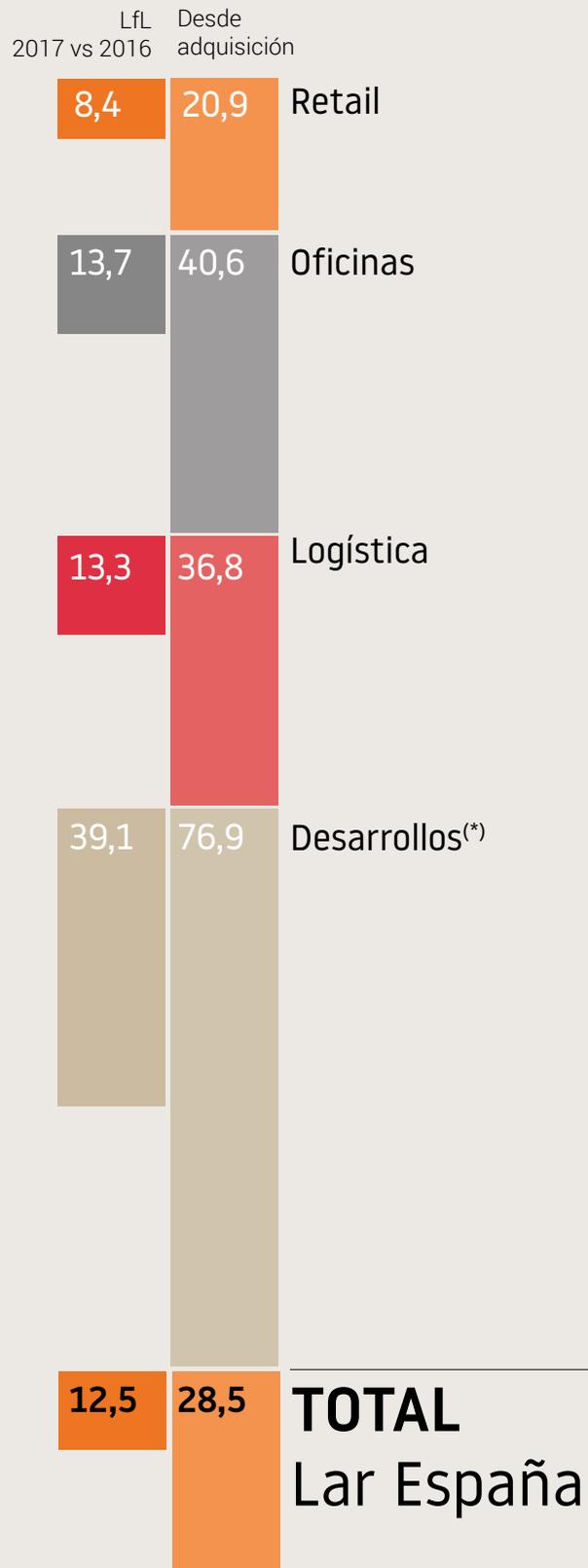
Valor de mercado 31.12.2017 (miles de €)	€/m ² 31.12.2017	Revalorización Like for Like (2017 vs 2016) (%)	Revalorización 2017 vs precio de adquisición (%)	EPRA NIY 31.12.2017
203.000	3.193	6,8%	19,4%	5,1%
163.000	3.935	12,8%	15,6%	5,6%
119.800	2.983	11,9%	34,3%	4,9%
108.950	2.135	9,2%	24,5%	5,6%
95.380	3.334	2,3%	19,2%	4,5%
84.225	2.398	5,3%	22,4%	6,1%
65.040	1.757	N/A	3,1%	6,4%
56.322	2.019	13,1%	41,1%	5,9%
52.533	1.823	N/A	10,4%	7,0%
50.390	1.502	10,6%	18,6%	5,8%
39.000	3.641	9,9%	40,9%	6,1%
19.313	2.525	5,3%	13,6%	6,3%
12.600	2.011	-5,3%	7,6%	6,6%
11.343	2.583	5,3%	24,6%	6,1%
11.000	555	N/A	26,4%	10,3%
10.700	2.605	2,9%	26,7%	6,3%
1.102.596	2.505	8,4%	20,9%	5,6%
78.120	4.280	5,7%	20,4%	4,1%
37.500	4.225	11,9%	97,4%	(1)
26.500	4.253	76,7%	108,2%	(2)
21.450	2.492	0,1%	8,9%	1,6%
163.570	3.898	13,7%	40,6%	3.6% (1)(2)
43.680	520	16,6%	35,9%	6,7%
18.800	534	8,0%	48,3%	6,6%
10.300	536	8,4%	23,4%	6,7%
9.600	645	12,9%	33,7%	7,4%
4.300	501	18,6%	43,3%	5,5%
86.680	536	13,3%	36,8%	6,7%
24.780	N/A	43,1%	113,6%	N/A
71.500	N/A	55,4%	76,5%	N/A
5.200	N/A	N/A	136,4%	N/A
83.250	N/A	26,6%	66,2%	N/A
184.730	N/A	39,1%	76,9%	N/A
1.537.576	2.101	12,5%	28,5%	5.5% (1)(2)

(1) No se han tenido en cuenta los datos para Marcelo Spínola debido a que acaba de ser íntegramente reformado y se encuentra en comercialización.

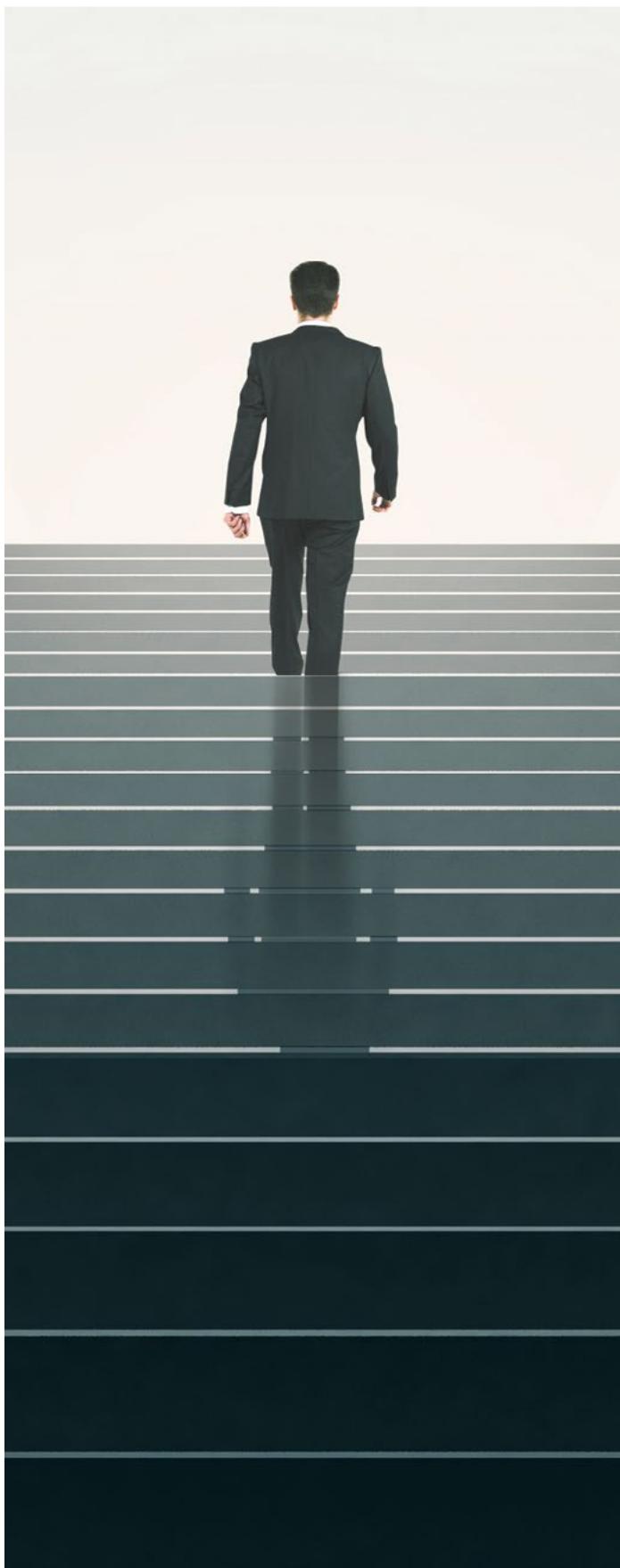
(2) No se han tenido en cuenta los datos para Eloy Gonzalo debido a que se encuentra en remodelación todo el edificio.

Revalorización por tipo de activo (%)

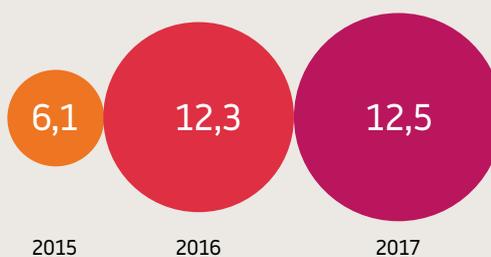
La cartera de activos de Lar España a 31.12.17 ha incrementado su valor un **28,5%** respecto a su precio de adquisición.



(*) Incluye los proyectos de Palmas Altas y VidaNova Parc (retail), Lagasca99 (residencial) y Ceste (logística)



Revalorización anual LfL de la cartera de activos de Lar España (%)



Reconciliación GAV a 31.12.17 (Millones de Euros)



6.3 Información adicional del portfolio

a. Ingresos por rentas

Los **ingresos por rentas** han alcanzado los **77.600 miles de euros** durante el año 2017 (60.234 miles de euros durante el año 2016). El incremento de los ingresos por rentas entre el año 2017 y 2016, 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 Gran Vía de Vigo, Parque Abadía y una cartera de 22 locales comerciales).

El peso relativo de los ingresos por rentas por línea de negocio a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

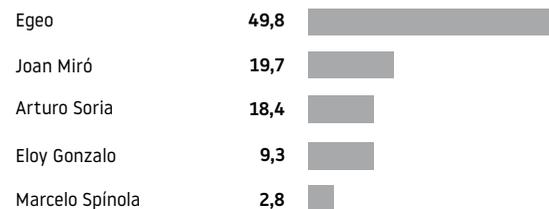
Ingresos por rentas por tipo de activo. Año 2017 (%)*



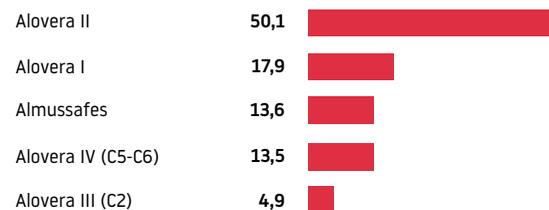
Ingresos por Centro Comercial (%)



Ingresos por Edificio de Oficinas (%)

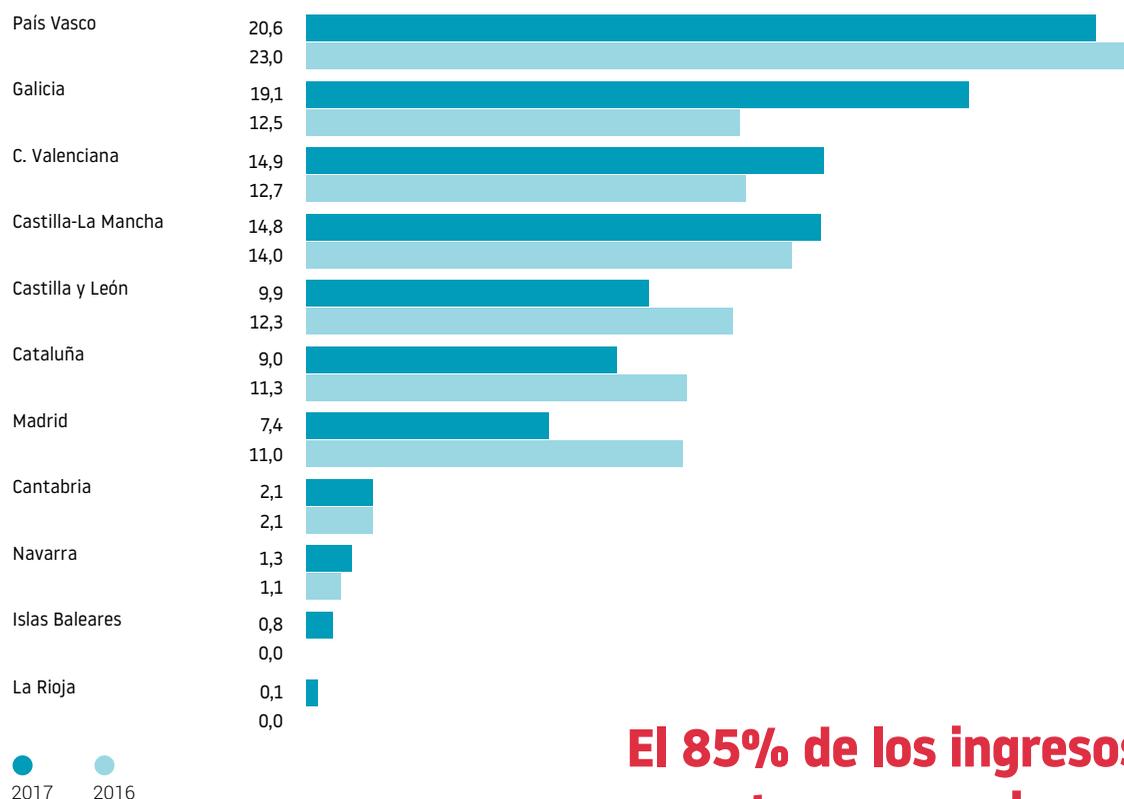


Ingresos por Nave Logística (%)



(*) Los ingresos por rentas del año 2016 se repartieron de la siguiente manera: retail (79%), oficinas (12%) y logística (9%).

Ingresos por área geográfica (%)



El 85% de los ingresos por rentas generados en el año 2017

proceden del negocio de retail, destacando como mayores ingresos el País Vasco como Comunidad Autónoma y el centro comercial Megapark, ubicado en Bilbao.

Rentas brutas anualizadas

A continuación se presenta la **renta bruta anualizada** (*) de los activos de Lar España, así como la **renta bruta anualizada por metro cuadrado ocupado** a fecha de cierre de los años 2016 y 2017:

(Miles de euros)

Activo	31.12.17			31.12.16		
	Rentas Brutas Anualizadas	SBA ocupada (m ²)	Renta bruta (€/m ² /mes)	Rentas Brutas Anualizadas	SBA ocupada (m ²)	Renta bruta (€/m ² /mes)
CENTROS COMERCIALES	57.577	319.232	15,0	58.071	309.218	15,6
Megapark	10.870	61.096	14,8	11.323	59.075	16,0
Gran Vía Vigo	9.866	40.513	20,3	9.593	39.040	20,5
Portal de la Marina + hipermercado	7.590	39.310	16,1	7.698	37.000	17,3
El Rosal	7.207	47.601	12,6	7.144	47.370	12,6
Anec Blau	5.299	25.799	17,1	6.016	25.588	19,6
As Termas + gasolinera	5.730	33.648	14,2	5.753	32.790	14,6
Vistahermosa	3.654	30.352	10,0	3.498	30.049	9,7
Albacenter + hipermercado	3.742	25.050	12,4	3.589	25.611	11,7
Txingudi	2.633	10.261	21,4	2.449	7.262	28,1
Las Huertas	986	5.602	14,7	1.008	5.433	15,5
MEDIANAS COMERCIALES	2.800	16.148	14,4	2.756	16.148	14,2
Nuevo Alisal	1.317	7.649	14,3	1.296	7.649	14,1
Villaverde	792	4.391	15,0	780	4.391	14,8
Parque Galaria	691	4.108	14,0	680	4.108	13,8
TOTAL RETAIL	60.377	335.380	15,0	60.827	325.366	15,6
OFICINAS	3.993	25.280	13,2	5.160	30.409	14,1
Egeo	3.365	17.050	16,4	3.228	16.710	16,1
Marcelo Spínola	(**)	(**)	(**)	(**)	(**)	(**)
Joan Miró	628	8.230	6,4	1.193	8.533	11,7
Eloy Gonzalo	(**)	(**)	(**)	739	5.166	11,9
TOTAL OFICINAS	3.993	25.280	13,2	5.160	30.409	14,1
LOGÍSTICA	6.296	161.841	3,2	5.806	161.841	3,0
Alovera II	3.188	83.952	3,2	2.720	83.952	2,7
Alovera I	1.338	35.196	3,2	1.323	35.196	3,1
Almussafes	761	19.211	3,3	749	19.211	3,2
Alovera IV (C5-C6)	758	14.891	4,2	746	14.891	4,2
Alovera III (C2)	251	8.591	2,4	268	8.591	2,6
TOTAL LOGÍSTICA	6.296	161.841	3,2	5.806	161.841	3,0
TOTAL LAR ESPAÑA LIKE FOR LIKE	70.666	522.501	11,3	71.793	517.616	11,5

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

(**) Datos relativos a Marcelo Spínola (íntegramente reformado y en comercialización) y Eloy Gonzalo (bajo reforma integral actualmente) no han sido incluidos por falta de representatividad.

Comparación like for like

11,3
€/m²/mes vs **11,5**
€/m²/mes
a 31.12.2017 a 31.12.2016

(Miles de euros)

Activo	31.12.17			31.12.16		
	Rentas Brutas Anualizadas	SBA ocupada (m ²)	Renta bruta (€/m ² /mes)	Rentas Brutas Anualizadas	SBA ocupada (m ²)	Renta bruta (€/m ² /mes)
NUEVAS ADQUISICIONES	9.326	75.594	10,3	N/A	N/A	N/A
Parque Abadía	4.315	37.009	9,7	N/A	N/A	N/A
Cartera supermercados	3.793	28.822	11,0	N/A	N/A	N/A
Megapark Ocio	1.218	9.763	10,4	N/A	N/A	N/A
TOTAL NUEVAS ADQUISICIONES	9.326	75.594	10,3	N/A	N/A	N/A
DESINVERSIONES	N/A	N/A	N/A	1.465	7.128	17,1
Arturo Soria	N/A	N/A	N/A	1.465	7.128	17,1
TOTAL DESINVERSIONES	N/A	N/A	N/A	1.465	7.128	17,1
TOTAL LAR ESPAÑA	79.992	598.095	11,1	73.258	524.744	11,6

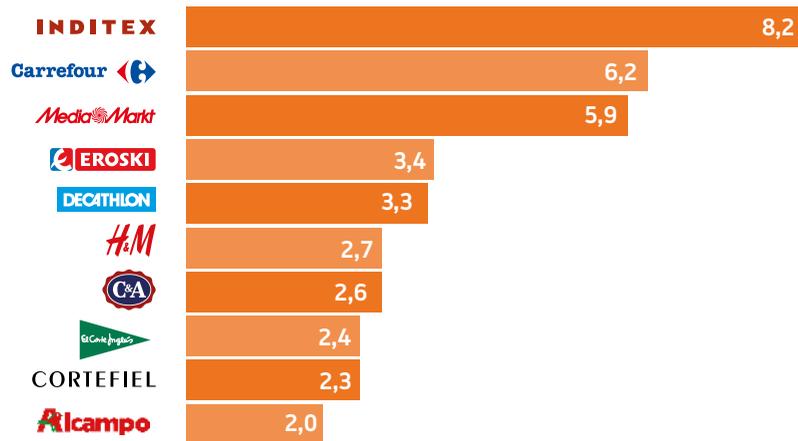
11,1
€/m²/mes
Media Lar España
en 2017



Principales arrendatarios

A continuación, se indican los arrendatarios por línea de negocio que han generado más rentas durante el ejercicio 2017:

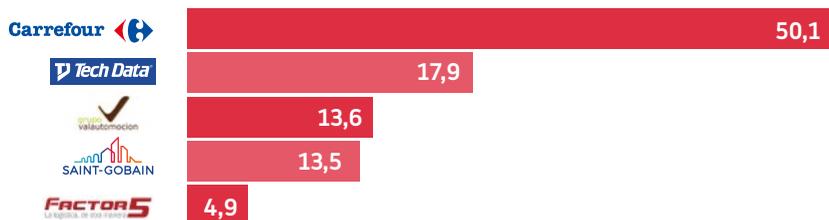
Ingresos por Centros Comerciales (%)



Ingresos por Edificios de Oficinas (%)

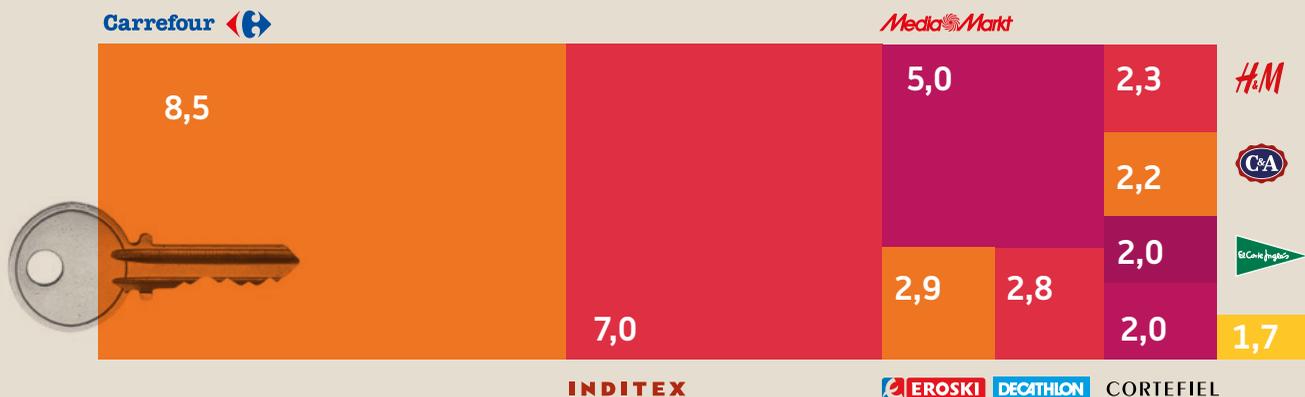


Ingresos por Naves Logísticas (%)



Principales arrendatarios del Portfolio de Lar España (%)

Entre los diez arrendatarios que más rentas han generado en el año 2017, destacan las siguientes compañías:

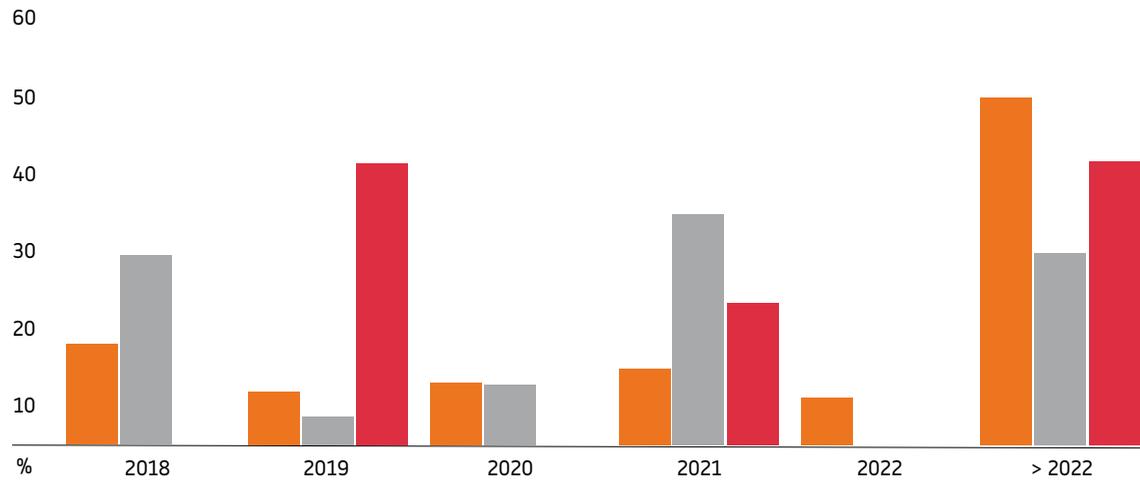


b. Vencimiento de los contratos y WAULT

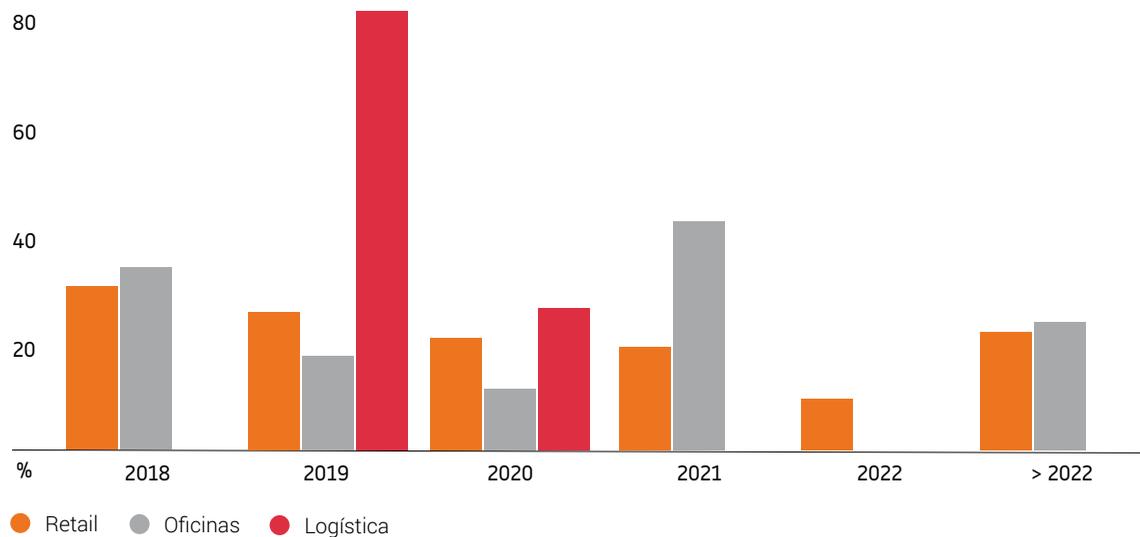
La gestión proactiva llevada a cabo por Lar España nos permite contar con una **base de arrendatarios solvente y diversificada**.

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 (fin de contrato) (%)

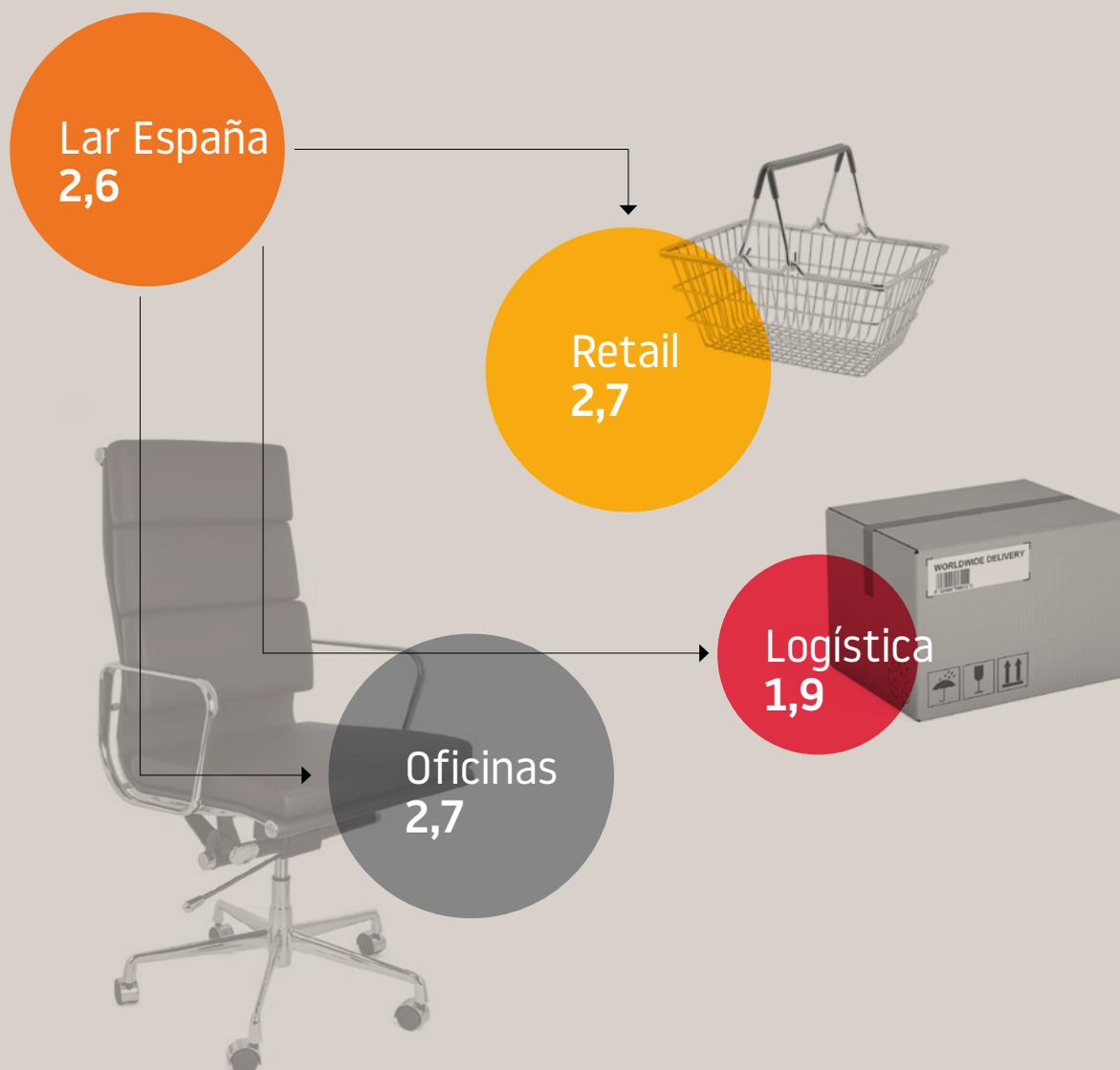


Vencimiento de los contratos por año (break option) (%)



WAULT (años)

De esta manera el **WAULT** (*) (período medio de vigencia de los contratos de alquiler) a 31 de diciembre de 2017 de la cartera de Lar España es de **2,6 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.

c. Ocupación física

La SBA de los activos que generan rentas de Lar España a 31 de diciembre de 2017 asciende a **628.822m²**, situándose la ocupación media en un **95,1%**. La SBA a 31 de diciembre de 2016 ascendía a 557.525 m², con una ocupación media del 94,1%.

El incremento de SBA se debe fundamentalmente a la adquisición de Parque Abadía, una cartera de 22 supermercados y la zona de ocio del complejo comercial Megapark Barakaldo durante el año 2017.

A continuación se muestra el nivel de ocupación física (en m²) por activo a 31 de diciembre de 2017:

Centros Comerciales	SBA total (m ²)	SBA ocupada (m ²)	% ocupado
Megapark + Megapark Ocio	83.380	70.859	85,0
Gran Vía de Vigo	41.426	40.513	97,8
El Rosal	51.022	47.601	93,3
Portal de la Marina + Hiper	40.158	39.310	97,9
Anec Blau	28.609	25.799	90,2
As Termas + Gasolinera	35.127	33.648	95,8
Vistahermosa	33.550	30.352	90,5
Albacenter + Hiper	27.890	25.050	89,8
Txingudi	10.712	10.261	95,8
Parque Abadía	37.009	37.009	100,0
Las Huertas	6.267	5.602	89,4
TOTAL	395.150	366.004	92,6

Medianas Comerciales	SBA total (m ²)	SBA ocupada (m ²)	% ocupado
Cartera de supermercados	28.822	28.822	100
Nuevo Alisal	7.649	7.649	100
Villaverde	4.391	4.391	100
Parque Galaria	4.108	4.108	100
TOTAL	44.970	44.970	100

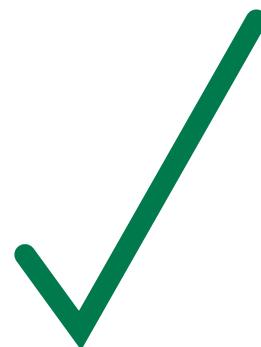
Oficinas	SBA total (m ²)	SBA ocupada (m ²)	% ocupado
Egeo	18.254	17.050	93,4
Marcelo Spínola (*)	N/A	N/A	N/A
Joan Miró	8.607	8.230	95,6
Eloy Gonzalo (*)	N/A	N/A	N/A
TOTAL	26.861	25.280	94,1

Logística	SBA total (m ²)	SBA ocupada (m ²)	% 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

628.822 m²
SBA total

598.095 m²
SBA ocupada

95,1%
Ocupación física (m²)
+ 1 p.p. vs 2016



(*) No se incluyen en el cálculo de SBA ni de ocupación física del año 2017 los edificios de oficinas Marcelo Spínola y Eloy Gonzalo debido que se encontraban bajo remodelación. En el datos relativos a 2016 sí se incluye la SBA de Eloy Gonzalo para el cálculo de la ocupación física.

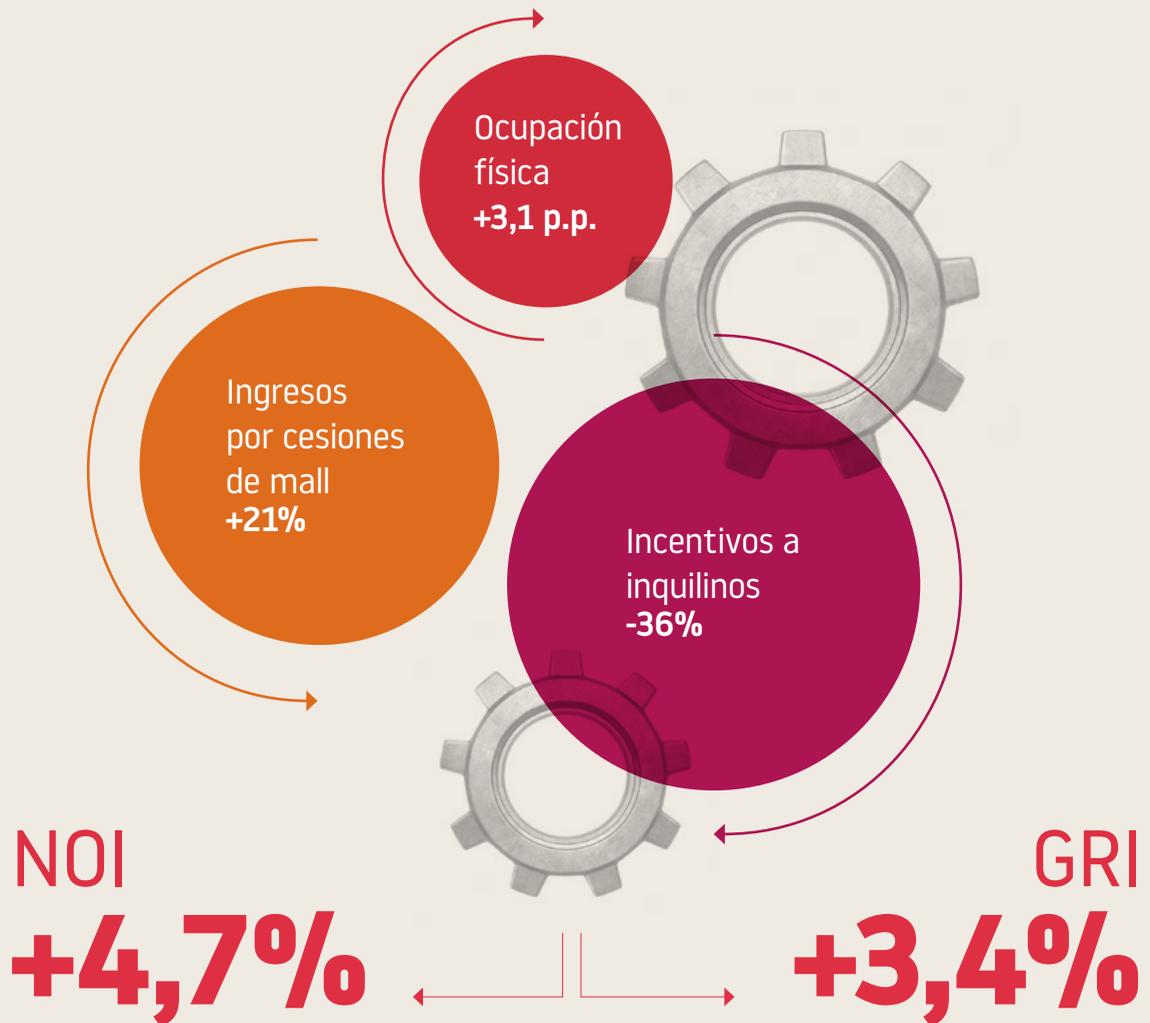
d. Evolución anual por línea de negocio

A lo largo del año 2017 Lar España ha continuado con su gestión activa de la cartera, logrando unos excelentes resultados operativos como se puede apreciar a continuación:



Retail

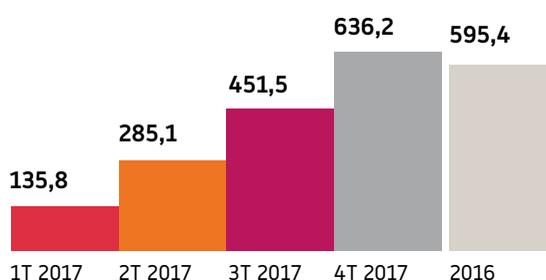
Evolución principales indicadores LfL



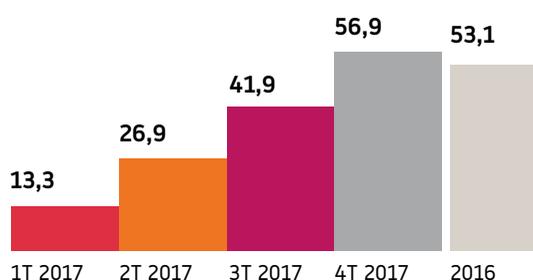
Indicadores de la actividad comercial

Durante el año se han alcanzado unas **ventas** en los centros comerciales por un total de **636,2 millones de euros**, apoyadas por el incremento del número de visitas (**afluencia de 56,9 millones**). Se ha llegado a rotar un total de **38.962 m²**, lo que ha supuesto un incremento del **36% respecto al año 2016**, habiéndose cerrado **128 operaciones** entre renovaciones, reubicaciones y entradas de nuevos arrendatarios.

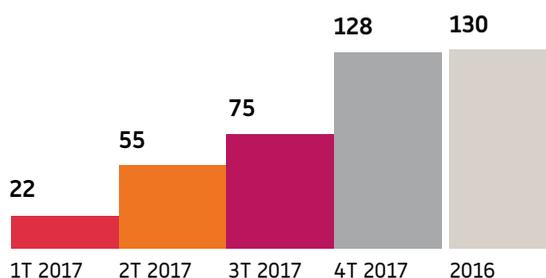
Ventas (Millones de euros)



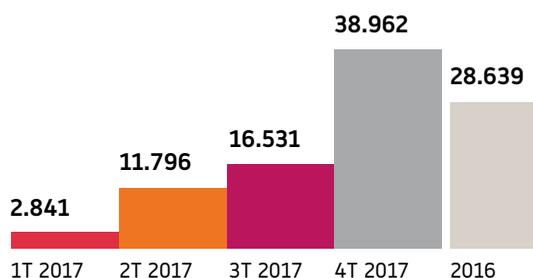
Visitas (Millones de visitas)



Nº de operaciones (*)



Rotación de SBA (m²)



(*) Incluye renovaciones, sustituciones, reubicaciones y entradas de nuevos inquilinos en nuestros centros comerciales.

Visitas (millones de visitas)

2017	56,9
2016	53,1

+7,2%
+2,7% LfL
Visitas

Ventas (millones de euros)

2017	636,2
2016	595,4

+6,9%
+3,3% LfL
Ventas

Rotación de SBA (m²)

2017	38.962
2016	28.639

+36,0%
Rotación
de SBA

	Renovaciones	Reubicaciones y Sustituciones	Nuevos Arrendatarios	TOTAL
Nº Operaciones	68	43	17	128
m ²	19.338	12.845	6.779	38.962

+13%
de incremento de rentas

A continuación se muestran algunas de las **operaciones principales** cerradas a lo largo del año 2017:

Nuevos Arrendatarios



As Termas
1.012 m²



Albacenter
1.205 m²

ZARA HOME

Portal de la Marina
305 m²



Vistahermosa
892 m²

Renovaciones



Megapark
6.187 m²

ZARA

El Rosal
1.666 m²

KIABI

Megapark
2.194 m²



Megapark
1.065 m²

Reubicaciones y Sustituciones

MANGO

El Rosal
438 m²

DECIMAS

Gran Vía Vigo
747 m²



Las Huertas
1.050 m²

BOSTON

Megapark
1.980 m²

En el año 2017 se ha continuado el buen ritmo de firmas para los proyectos de retail en desarrollo, con una superficie total alquilada de **36.612 m²**. En el periodo se han firmado **ocho operaciones** para el complejo comercial **VidaNova Parc**, siendo algunas de las más relevantes Decathlon, Leroy Merlin y Worten. Respecto al centro comercial **Palmas Altas** se han cerrado **veintinueve operaciones**, destacando los contratos firmados con operadores de referencia como Mercadona, Primark o McDonalds.

Palmas Altas
29 operaciones
cerradas

VidaNova Parc
8 operaciones
cerradas

TOTAL
36.612 m²
alquilados en
desarrollos

PRIMARK®

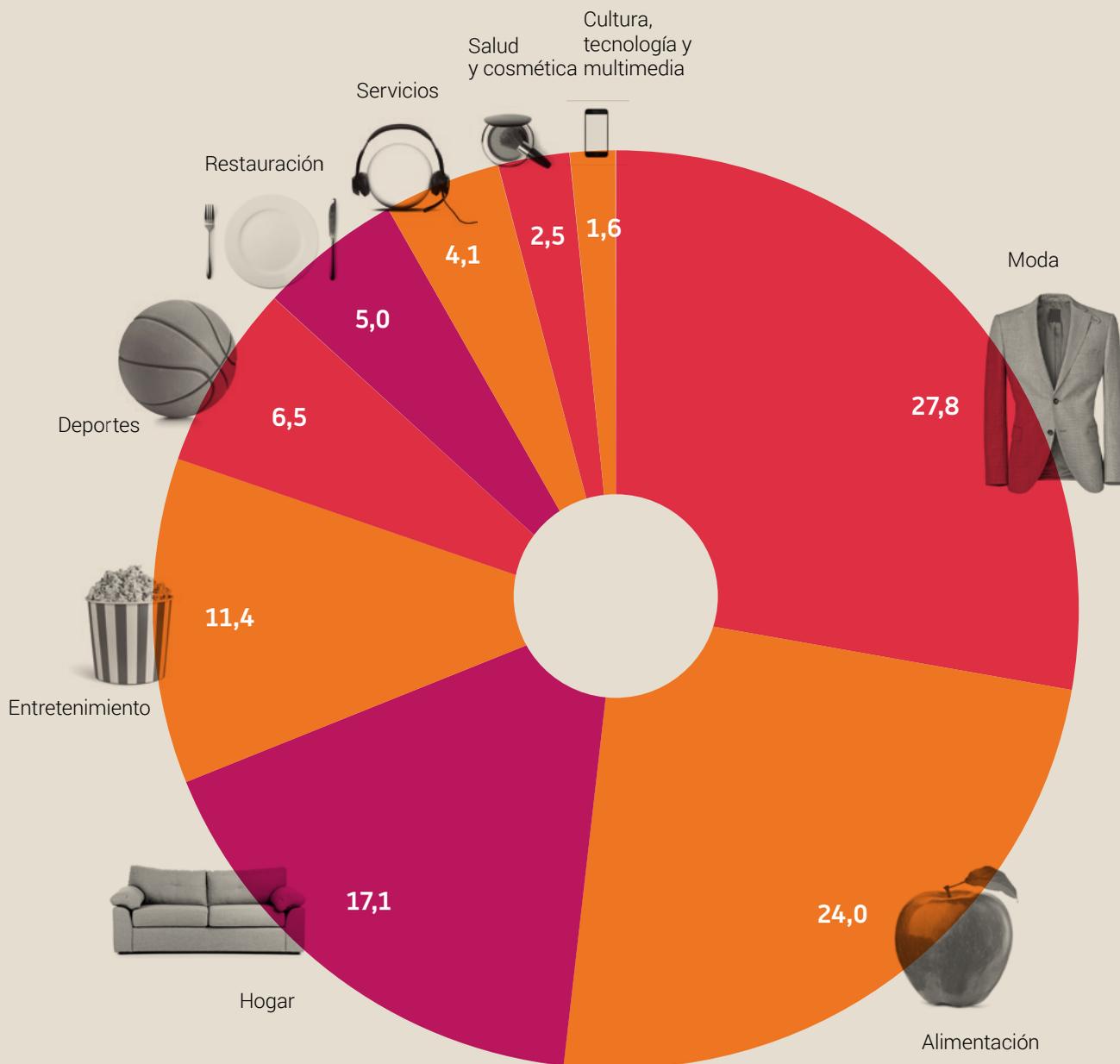
DECATHLON

MERCADONA
SUPERMERCADOS DE CONFIANZA

LEROY MERLIN

Mix de arrendatarios de retail (%)

A continuación se muestra el **mix de arrendatarios** del *portfolio* de retail de Lar España a 31 de diciembre de 2017 de acuerdo a la superficie arrendada:





Oficinas

Arturo Soria

Venta el 27 de septiembre de 2017 por **32,54 millones de euros** a Inmobiliaria Colonial, (3.756 €/m²).

El precio de venta supone un **34,5% de revalorización** sobre el precio de adquisición, debido a una gestión activa durante estos 3 años y una significativa inversión en CAPEX, reformados el lobby y los hall de cada planta.

100% ocupado (vs una ocupación inicial de aproximadamente un 80%).

Egeo

En 2018, a fecha de este informe, el activo ha sido vendido a Inmobiliaria Colonial por un importe de **79,3 millones de euros (4.344 €/m²)**.

El precio de venta supone una **revalorización del 22,2%** respecto al precio de adquisición.

Antes de la venta del activo se procedió a la impermeabilización de los cuartos técnicos, renovación total del sistema de detección de incendios y reforma de los falsos techos.

Obtención del **certificado BREEAM®** en Uso "Bueno".

Incremento durante el año del interés comercial, habiendo alquilado 1.572 m² a **Giorgio Armani**, 340,50 m² a **Ineco** y un paquete de 15 **plazas de aparcamiento**.

Joan Miró

Inicio del análisis, contratación y gestión para llevar a cabo la **reforma del inmueble**.

Convocatoria de un concurso de ideas con la finalidad de seleccionar a la empresa de arquitectura más adecuada para dicha reforma.

Desinversión del edificio de Arturo Soria con un **34,5%** de revalorización respecto a su precio de adquisición

Cardenal Marcelo Spínola

Alquiler de 330 m² de oficinas a la licenciataria que diseña, produce y comercializa material deportivo de pádel a nivel mundial bajo la marca **Adidas** hasta el año 2022.

Alquiler de 660m² de oficinas a **BMIND** hasta el año 2022.

Ambas operaciones han sido firmadas a un **buen nivel de rentas** suponiendo un impulso en los **avances de comercialización** (más de 30 visitas comerciales en el último trimestre).

Nivel "Muy bueno" en la **Certificación BREEAM®**.

Finalización del **nuevo Jardín sostenible**.

Se realizó a principios de año una **auditoria de accesibilidad** en el edificio.

Eloy Gonzalo

Certificación del proyecto de reforma en **BREEAM® Nueva Construcción "Muy bueno"**.

Certificación del proyecto de reforma en **Accesibilidad Universal AENOR**.

Culminación de la 1ª fase, desarrollo de la 2ª fase e **inicio de la 3ª fase de la obra de reforma**.

Negociaciones avanzadas para el **arrendamiento** de la totalidad de la **superficie bajo reforma**.

Alquiler de 4.364 m² de oficinas a **WeWork**, empresa líder en espacios de coworking.



Logística

Alovera I

Tech Data sigue apostando por la nave en Alovera I y decide **continuar como inquilino**.

Finalización de las obras de mejora en la nave.

Almussafes

Inicio de las obras de renovación de la cubierta tras licitación y adjudicación.

Reparación y saneamiento general de la **solera** de la nave.

Alovera II

Aceptación por Carrefour de propuesta de novación de contratos de arrendamiento.

Acuerdo sobre necesidades de inversión requeridas para la renovación de Carrefour y licitación y adjudicación posterior para poder llevarlas a cabo.

Ejecución de gran parte de las obras comprometidas en el acuerdo de novación del contrato.

Alovera III (C2)

Renovación del contrato de Factor 5 hasta el año 2019.

Terminación de la obras de CAPEX que consistían en la **reparación de los muros exteriores** y en la **solera de la parcela**.

Mantenimiento de la ocupación al 100% en todo el portfolio logístico



Residencial

Lagasca99

Continuación, según el ritmo previsto, de las obras en Lagasca99.

Gran interés de inversores nacionales e internacionales.

78,60%
Nivel de preventas
a 31 de diciembre de
2017



Residencial Lagasca99 (Madrid)



e. 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 **45,3 millones de euros** durante el año 2017.

A continuación se muestra el desglose por tipo de activo y su comparativa respecto al año 2016:

Adquisiciones (Miles de euros)	2017		2016	
	CAPEX	%	CAPEX	%
Parque Abadía	2	0,9	N/A	N/A
Cartera Supermercados	-	0,0	N/A	N/A
Cheste	94	48,4	N/A	N/A
Megapark Ocio	99	50,7	N/A	N/A
TOTAL	195	100	-	-

Retail (Miles de euros)	2017		2016	
	CAPEX	%	CAPEX	%
Megapark	1.743	15,4	270	3,1
Gran Vía	821	7,2	26	0,3
Portal de la Marina + Hipermercado	709	6,3	710	8,2
El Rosal	1.119	9,9	568	6,6
Anec Blau	766	6,8	1.191	13,8
As Termas + Gasolinera	191	1,7	1.450	16,8
Vistahermosa	1.187	10,5	528	6,1
Albacenter + Hipermercado	707	6,2	2.072	24,0
Txingudi	3.914	34,5	1.124	13,0
Huertas	39	0,3	645	7,5
Alisal	80	0,7	13	0,2
Villaverde	22	0,2	41	0,5
Parque Galaria	38	0,3	-	0,0
TOTAL	11.336	100,0	8.638	100,0

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

Oficinas	2017		2016	
	CAPEX	%	CAPEX	%
(Miles de euros)				
Egeo	576	12,9	34	0,4
Marcelo Spínola	218	4,9	7.065	97,9
Arturo Soria	953	21,3	40	0,6
Joan Miró	282	6,3	3	0,0
Eloy Gonzalo	2.436	54,6	77	1,1
TOTAL	4.465	100,0	7.219	100,0

Logística	2017		2016	
	CAPEX	%	CAPEX	%
(Miles de euros)				
Alovera II	57	18,2	90	39,6
Alovera I	37	11,9	-	0,0
Almussafes	30	9,5	14	6,2
Alovera IV (C5-C6)	34	10,9	32	14,1
Alovera III (C2)	155	49,5	91	40,1
TOTAL	313	100,0	227	100,0

Desarrollos	2017		2016	
	CAPEX	%	CAPEX	%
(Miles de euros)				
Lagasca99	9.966	34,4	9.216	64,0
Palmas Altas	13.381	46,2	2.932	20,4
VidaNova Parc	5.623	19,4	2.248	15,6
TOTAL	28.970	100,0	14.396	100,0

CAPEX invertido en 2017 (Millones de euros)

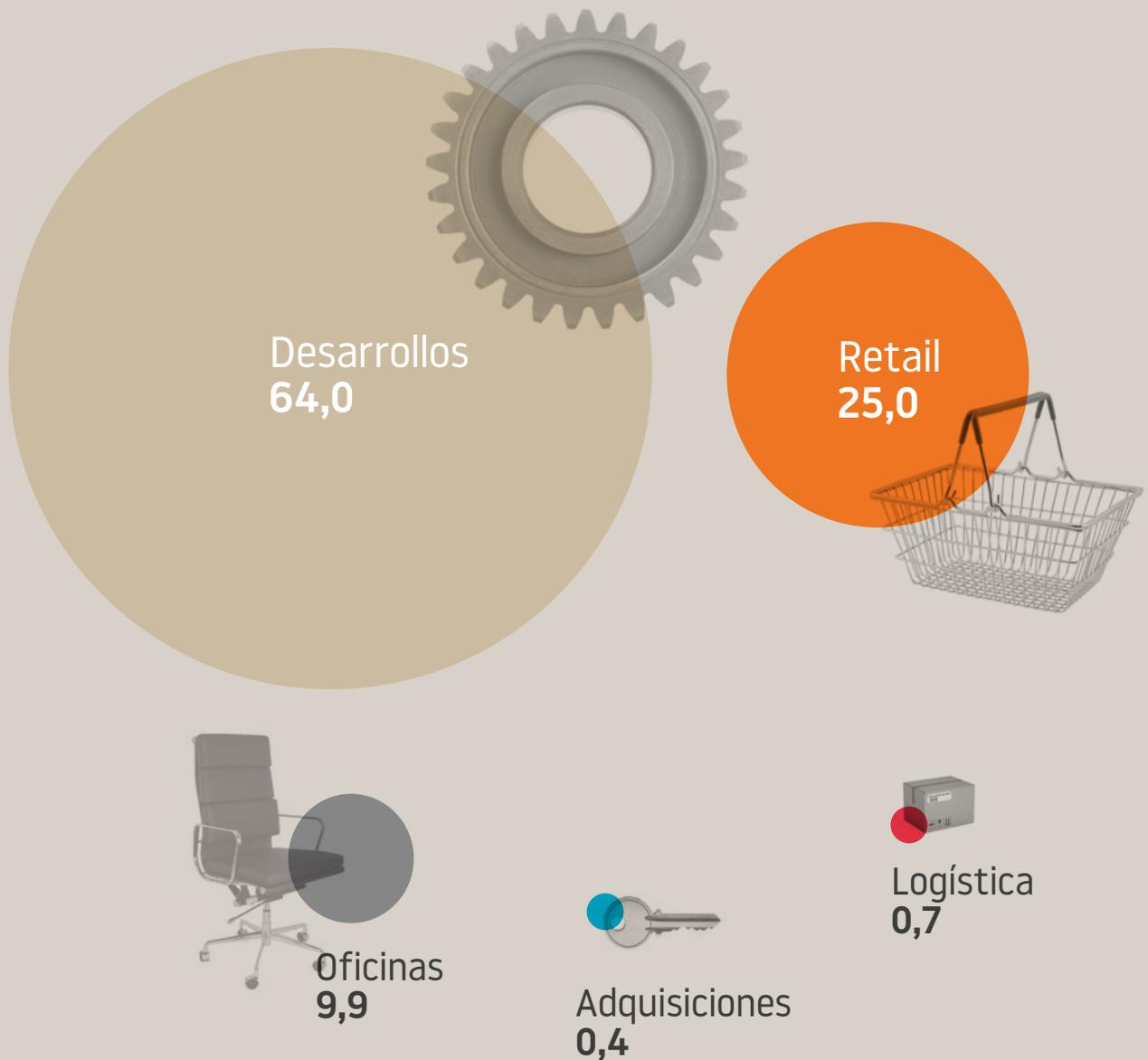


Desarrollos Retail Oficinas Logística Adquisiciones

45,3 millones de euros
inversión total

CAPEX AÑO 2017 (%)

En 2017 la **inversión en CAPEX** se ha centrado principalmente en los activos en promoción y en los centros comerciales en cartera:



Centro Comercial Palmas Altas (Sevilla)



f. Proyectos en desarrollo

Palmas Altas

Desarrollo Retail

Tu espacio familiar y comercial en Sevilla

<p>Excelente localización a 4 km del centro de Sevilla</p>	<p>Fecha estimada de apertura: 1S 2019</p>		
<p>Precio de adquisición: 40,5 MM €⁽¹⁾</p>	<p>100.000 m² de espacios comerciales y de ocio familiar</p>	<p>Cerca del 59% de SBA firmada o con documento vinculante, con operadores de referencia</p> <p>Algunos de nuestros principales inquilinos:</p> 	
<p>Valor de mercado ^(*): 71,5 MM €</p>		<p>Fecha de adquisición: 1T 2016</p>	<p>En proceso de obtención de la certificación BREEAM[®] ES</p>
<p>Gran zona de afluencia: 1,5 MM de habitantes</p>	<p>Estado: en construcción y comercialización</p>	<p>Costes incurridos a 31 de diciembre de 2017: 14,7 MM €</p>	
<p>14 MM € previsibles de ingresos anuales</p>	<p>Coste estimado de construcción: 151,6 MM €</p>		

(1) Incluye una potencial edificabilidad adicional.

(*) Las valoraciones han sido efectuadas a 31 de diciembre de 2017 por valoradores externos independientes.

VidaNova Parc



Desarrollo Retail

Un parque comercial y de ocio familiar para dar vida a la comarca



<p>Emplazamiento urbano en zona de gran afluencia turística, Sagunto (Valencia)</p>	<p>Fecha estimada de apertura: 3T 2018</p>		
<p>Precio de adquisición: 14 MM €</p>	<p>44.252 m² de superficie bruta alquilable</p>		
<p>Valor de mercado (*): 24,8 MM €</p>			
<p>Fecha de adquisición: 3T 2015</p>	<p>En proceso de obtención de la certificación BREEAM^{ES}</p>	<p>El 95% del SBA firmada o con documento vinculante, con operadores de referencia</p>	<p>Algunos de nuestros principales inquilinos:</p>
<p>Gran zona de afluencia: 250.000 habitantes</p>	<p>Estado: en construcción y comercialización</p>		
<p>4 MM € previsibles de ingresos anuales</p>	<p>Coste estimado de construcción: 33,9 MM €</p>		
	<p>Costes incurridos a 31 de diciembre de 2017: 6,4 MM €</p>	<p>(*) Las valoraciones han sido efectuadas a 31 de diciembre de 2017 por valoradores externos independientes.</p>	

Lagasca99

LAGASCA99

*Único,
irrepetible,
inalcanzable*

Desarrollo Residencial

<p>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.</p>	<p>Fecha inicio de obra: 1T 2016</p>		
<p>Precio de adquisición: 50,1 MM € (**)</p>	<p>Fecha estimada de entrega: 2018</p>		
<p>Valor de mercado (*): 83,3 MM € (**)</p>	<p>En proceso de obtención de la certificación BREEAM ES</p>	<p>Contará con todo tipo de facilidades: piscina interior y exterior, spa, gimnasio y salones comunes</p>	<p>Solar con 4 fachadas exentas que contará con 42 viviendas con una superficie media de 400-450 m²</p>
<p>Fecha de adquisición: 1T 2015</p>	<p>Estado: en construcción y comercialización</p>		
<p>A 31 de diciembre de 2017 el nivel de preventas asciende al 78,6%</p>	<p>Coste estimado de construcción: 45,0 MM €</p>		
<p>Proyecto llevado a cabo por el estudio de arquitectura de Rafael de la Hoz</p>	<p>Costes incurridos a 31 de diciembre de 2017: 14,4 MM €</p>		

(*) Las valoraciones han sido efectuadas a 31 de diciembre de 2017 por valoradores externos independientes.

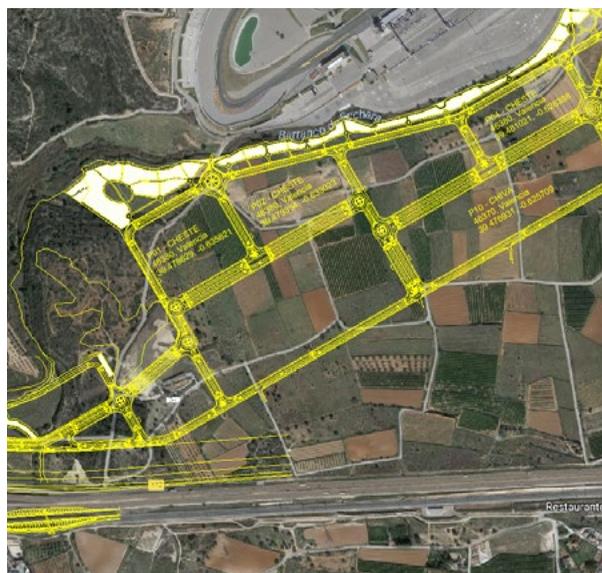
(**) Se corresponde con el 50% de la Joint Venture con PIMCO.

Cheste



La plataforma logística de referencia en Valencia

Desarrollo Logístico



Ubicación estratégica a lo largo del eje principal de la logística en Valencia, siendo un lugar clave para el comercio internacional en el corredor del Mediterráneo

Comienzo obras de urbanización:
1T 2018

Entrega primeras naves: **4T 2019**

Coste total del suelo (terreno + urbanización): 16,5 millones de euros (84,6 €/m²)

Fecha de adquisición:
1S 2017

Estado: **en tramitación de licencias y permisos y comienzo de obras de urbanización**

Precio de adquisición:
2,2 MM €

Valencia: tercera ciudad más grande de la logística en España, con tasas históricas de desocupación bajas (6,1%). Actualmente no existe disponibilidad de naves de más 5.000 m² en la zona

SBA: **112.813 m²**

Valor de mercado (*):
5,2 MM €

Coste estimado de construcción:
40,3 MM €

Excelente oportunidad a un precio por debajo del mercado logístico

Costes incurridos a 31 de diciembre de 2017:
0,3 MM€

(*) Las valoraciones han sido efectuadas a 31 de diciembre de 2017 por valoradores externos independientes.

Principales hitos en Desarrollo

2017

1T

Lagasca99**Acta de inicio de obra de la fase III.**

Una vez finalizada la ejecución de las fases I y II se procede al comienzo, tras la obtención del acta de inicio de obra, de la tercera fase del proyecto.

50% de Ejecución total de Obra.

VidaNova Parc**Fin de obras de la fase I.**

Movimiento de tierras, desbroce y explanación.

Licencia de obras fase II.

Escritura Parcelas.

Palmas Altas

Firma de Yelmo Cines y Mercadona.

2T

Lagasca99**Financiación Banco Santander.**

Con fecha 27 de abril, Lar España cerró un acuerdo de financiación por importe de 78 millones de euros con el Banco Santander destinados a financiar el proceso de construcción y la potencial financiación de los compradores.

50% pre ventas.

Fin de estructura sobre rasante.

VidaNova Parc**Comienzo de obras fase II.**

Comienzo de las obras de Urbanización Interior.

Palmas Altas

Obtención Autorización Ambiental Unificada.

Cheste

Escritura de suelo.

2017

3T

VidaNova Parc

Licencia y comienzo de obras fase III.

Acuerdo de financiación con Caixa €24M.

Palmas Altas

Obtención de Licencia de Obras.

Obtención modificación del Proyecto de Urbanización.

Inicio de obras.

Firma de contrato con Primark.

4T

VidaNova Parc

Lanzamiento web.

Firma de contrato con Conforama para alquiler de 6.896 m².

Palmas Altas

Consolidación del 59% de la SBA comprometida.

Acto de primera piedra.

Comienzo construcción sobre rasante.

Cheste

Presentación oficial del proyecto para inicio de comercialización.

Principales hitos en Desarrollo

2018



1T

Lagasca99

80% pre ventas.

VidaNova Parc

Entrega local Leroy Merlin.

97% comercializado.

Cheste

Modificación del Plan Parcial aprobada.

Modificación del Proyecto de Urbanización aprobada.

Modificación del Proyecto de Reparcelación aprobada.

Comienzo de obras de urbanización y movimiento de tierras.



7

INFORMACIÓN FINANCIERA

7.1

SCIIF
p. 240

7.2

Principales
magnitudes
p. 246

7.3

Estados financieros
Consolidados (IFRS)
p. 248

7.4

Endeudamiento
p. 252

7.5

Retorno al accionista
p. 253

7.6

Propuesta de distribución
a los accionistas
p. 254

7.7

Evolución bursátil
p. 256



El beneficio neto obtenido en el ejercicio 2017 asciende a 135,6 millones de euros, lo que nos permite repartir 45 millones de euros como remuneración a nuestros accionistas (0,49€/acción).



Centro Comercial Gran Vía de Vigo (Vigo)



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.



A continuación se presentan, de forma resumida, los órganos involucrados en el SCIIF, sus responsabilidades y competencias respecto al mismo:

Órganos	Responsabilidad	Competencias
Consejo de Administración	Responsable último de la existencia y mantenimiento de un SCIIF adecuado y efectivo	<ul style="list-style-type: none"> Aprobación de la información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente Aprobar la política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control
Comisión de Auditoría y Control	Supervisión del SCIIF (con el apoyo de Auditoría Interna), control del cumplimiento e informe al Consejo de Administración	<ul style="list-style-type: none"> Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y de su grupo, así como de sus sistemas de gestión de riesgos Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada
Dirección Corporativa	Responsable del diseño, implantación y funcionamiento del SCIIF	<ul style="list-style-type: none"> Definir, proponer e implantar un modelo de generación de información financiera Definir, implantar y documentar el SCIIF Dar soporte a la Comisión de Auditoría y Control respecto a la elaboración de los estados financieros y restante información financiera, así como de los criterios aplicados en dicho proceso Constatar, al menos anualmente, la integridad y adecuación de la documentación y el funcionamiento del SCIIF Informar de las novedades en materia de documentación del SCIIF a la Comisión de Auditoría y Control y al Servicio de Auditoría Interna (SAI), para su conocimiento y valoración
Servicio de Auditoría Interna (SAI)	Apoyar en la supervisión del SCIIF, encomendado por la Comisión de Auditoría y Control	<ul style="list-style-type: none"> Supervisar el funcionamiento del SCIIF y de sus controles generales y de proceso Colaborar en la definición y categorización de incidencias y en el diseño de los planes de acción necesarios, y realizar el seguimiento de los mismos Informar a la Comisión de Auditoría y Control de las incidencias detectadas durante el proceso de evaluación y supervisión Dar soporte a la Dirección Corporativa en la elaboración de informes sobre el estado y la descripción del SCIIF
Responsables de proceso implicados en la generación de información financiera	Encargados de la generación de la información financiera	<ul style="list-style-type: none"> Definir, documentar y actualizar los procesos y procedimientos internos Ejecutar las actividades de control tal y como han sido diseñadas y conservar evidencia de dicha ejecución que permita su trazabilidad Informar a la Dirección Corporativa de cualquier modificación en su operativa o transacciones que pudiera hacer necesaria la actualización de la documentación de sus procesos y de los controles definidos en los mismos, así como de las debilidades de control que pudieran detectar Definir e implementar los planes de acción sobre las incidencias observadas en el ámbito de su responsabilidad

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

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

En el **Manual del Sistema de Control Interno** sobre la Información Financiera de Lar España se prevé que, cuando los servicios prestados por una "Organización prestadora de servicios" sean parte del sistema de información financiera de la Sociedad, deberán ser incluidos en el **proceso de evaluación del SCIIF**, bien a través de una evaluación específica y directa de los controles que aplica dicha Organización, bien a través de la obtención de un certificado SSAE (*Statement on Standards for Attestation Engagements No. 16, Reporting on Controls at a Service Organization*) reconocido internacionalmente, o bien mediante la realización de procedimientos alternativos ⁽¹⁾.

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 2017 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 se encuentra documentado en una guía metodológica interna explicativa del proceso de Gestión y Evaluación del SCIIF: **“Manual del Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF) del Grupo Consolidado Lar España Real Estate SOCIMI”**.

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

Lar España ha documentado los procesos más significativos, revisando durante el ejercicio 2017 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 de Lar España** prevé la realización de un proceso interno de evaluación anual que tiene como objetivo comprobar que los controles del SCIIF están vigentes, bien diseñados y son eficaces para los objetivos perseguidos. Durante el ejercicio 2017, 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 2017 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.

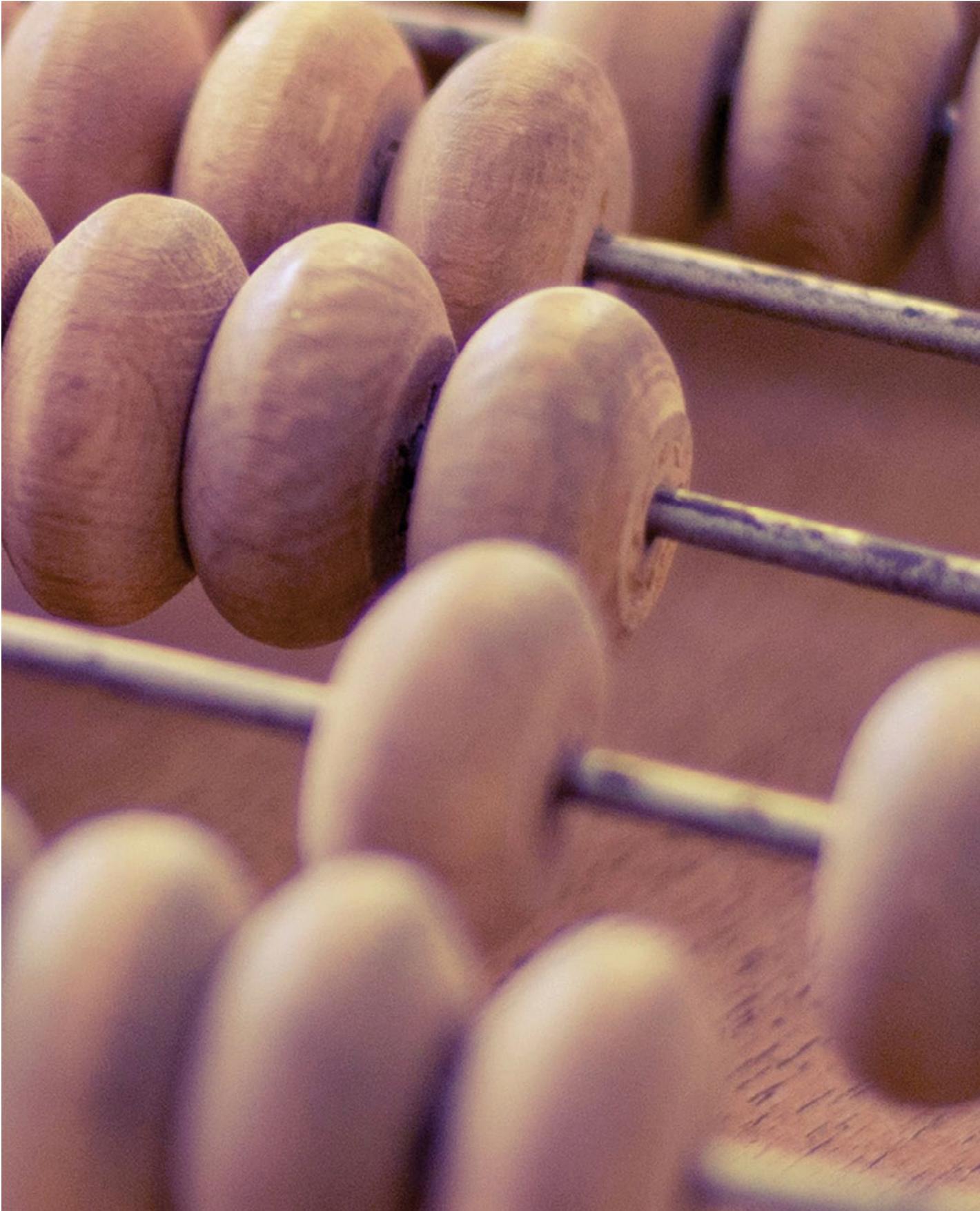
Adicionalmente, la Dirección Corporativa y la Comisión de Auditoría y Control realizan un proceso de **revisión de la información financiera trimestral remitida a la CNMV** (de acuerdo con los calendarios establecidos), al mismo tiempo que el Manual del SCIIF prevé la evaluación y supervisión anual de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

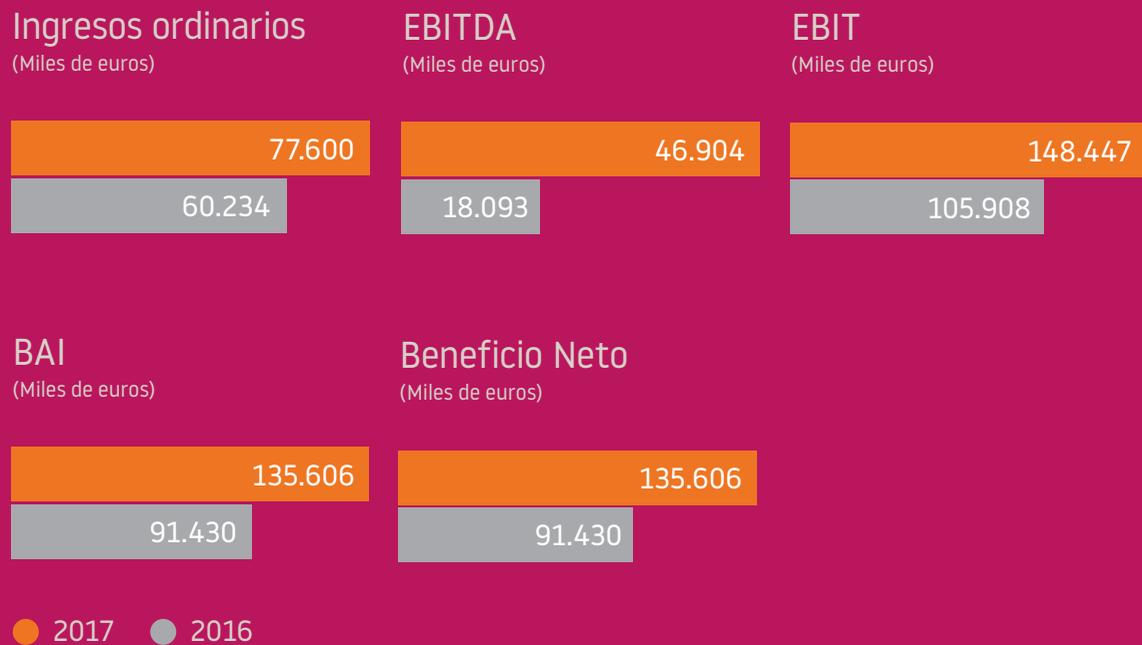
La **información del SCIIF** ha sido sometida a **revisión del auditor externo** sin ponerse de manifiesto inconsistencias o incidencias que puedan afectar a la misma.

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



7.2 Principales magnitudes

Durante el año 2017 Lar España ha alcanzado una cifra de ingresos de **77.600 miles de euros** y un beneficio neto de **135.606 miles de euros**, siendo las cifras más relevantes las siguientes:



77.600
Miles de euros
Ingresos

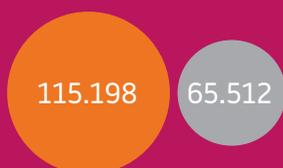
135.606
Miles de euros
Beneficio Neto

Otras Magnitudes Financieras

El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

15,77%
ROE

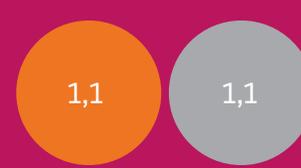
Fondo de Maniobra
(Miles de euros)



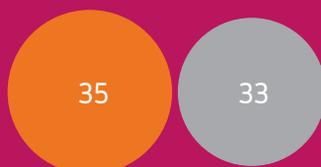
Ratio de liquidez
(%)



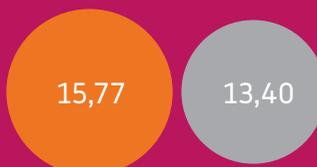
Ratio de solvencia
(%)



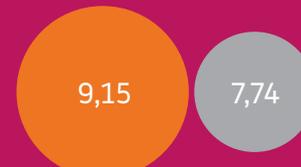
LTV neto
(%)



ROE
(%)



ROA
(%)



● 2017 ● 2016

El Grupo presenta a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 unos ratios relacionados con la liquidez (fondo de maniobra y ratio de liquidez) que alcanzan valores considerablemente elevados, lo que denota que dispone del nivel de liquidez suficiente y un elevado margen de seguridad para hacer frente a sus pagos.

A 31 de diciembre de 2017, el **ROE** (“**Return on Equity**”), que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende a **15,77%** (13,40% a 31 de diciembre de 2016), y el **ROA** (“**Return on Assets**”), que mide la eficiencia de los activos totales con independencia de las fuentes de financiación empleadas, es decir, la capacidad de los activos para generar renta, es de **9,15%** (7,74% a 31 de diciembre de 2016).

7.3

Estados financieros consolidados 31.12.2017 (IFRS)

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Situación Financiera Consolidado a 31 de diciembre de 2017 (*)

ACTIVO

(Miles de euros)	31.12.2017	31.12.2016
Inmovilizado intangible	8.673	2
Inversiones inmobiliarias (**)	1.306.350	1.191.089
Activos financieros con empresas asociadas	2.161	2.270
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	5.526	7.645
Activos financieros no corrientes	11.928	11.205
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.334.638	1.212.211
Activos no corrientes mantenidos para la venta	124.295	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	14.413	18.067
Activos financieros con empresas asociadas	27.718	45.288
Otros activos financieros corrientes	7.118	5.393
Otros activos corrientes	553	617
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	45.617	31.591
ACTIVOS CORRIENTES	219.714	100.956
TOTAL ACTIVO	1.554.352	1.313.167

(*) Estos estados financieros forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017. Con fecha 23 de febrero de 2018 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 2017 (*)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

(Miles de euros)	31.12.2017	31.12.2016
Capital	185.248	181.081
Prima emisión	487.349	498.914
Otras reservas	111.854	42.898
Ganancias acumuladas	135.606	91.430
Acciones propias	(175)	(823)
Ajustes por cambio de valor	(1.663)	(1.365)
PATRIMONIO NETO	918.219	812.135
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	138.787	138.506
Pasivos financieros con entidades de crédito	361.165	301.738
Pasivos por impuestos diferidos	14.613	8.536
Derivados	831	1.890
Otros pasivos no corrientes	16.221	14.918
PASIVOS NO CORRIENTES	531.617	465.588
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	47.618	-
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	3.482	3.482
Pasivos financieros con entidades de crédito	5.580	7.877
Deudas con empresas asociadas a corto plazo	7.505	-
Derivados	1.267	1.384
Otros pasivos financieros	147	193
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	38.917	22.508
PASIVOS CORRIENTES	104.516	35.444
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.554.352	1.313.167

(*) Estos estados financieros forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017. Con fecha 23 de febrero de 2018 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 2017 (*)

(Miles de euros)	2017	2016
Ingresos ordinarios	77.600	60.234
Otros ingresos	2.198	1.792
Gastos por retribuciones a los empleados	(542)	(446)
Gastos por amortización	(15)	-
Otros gastos	(35.847)	(46.401)
Otros resultados	653	2.914
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	101.558	87.815
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	2.842	-
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	148.447	105.908
Ingresos financieros	3.559	4.009
Gastos financieros	(14.281)	(17.746)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	13
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	(2.119)	(754)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	135.606	91.430
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	135.606	91.430

135.606
miles de euros
Resultado del
ejercicio 2017

Beneficio Neto
+48% vs 2016

(*) Estos estados financieros forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017. Con fecha 23 de febrero de 2018 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 2017 (*)

(Miles de euros)	2017	2016
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	48.688	19.132
Resultado del ejercicio antes de impuestos	135.606	91.430
Ajustes del resultado	(92.178)	(56.720)
Cambios en el capital corriente	17.389	(5.863)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(12.129)	(9.715)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(129.142)	(237.915)
Pagos por inversiones	(163.530)	(249.477)
Cobros por desinversiones	34.388	11.562
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	97.945	214.819
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	779	142.460
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	127.145	84.368
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(29.979)	(12.009)
D) EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	(3.465)	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)	14.026	(3.964)
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	31.591	35.555
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)	45.617	31.591

(*) Estos estados financieros forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017. Con fecha 23 de febrero de 2018 Deloitte emitió su informe de auditoría sin salvedades.

7.4 Endeudamiento

La deuda de Lar España a cierre del año 2017 asciende a 590.216 miles de euros con un **coste medio de 2,2%**, siendo el mismo coste que a cierre de 2016. El ratio **LTV neto** se sitúa en un **35%** cumpliendo el ob-

jetivo establecido en torno al 50%, siendo el **periodo medio de vencimiento de la deuda de 5,3 años**.

Los principales indicadores de deuda se muestran a continuación:

(Miles de euros)	31/12/2017	31/12/2016
GAV	1.537.576	1.274.857
Deuda financiera bruta (*)	590.216	453.729
Caja (*)	46.717	31.591
Deuda financiera neta (*)	543.499	422.138
LTV neto	35%	33%
Coste medio de la deuda	2,2%	2,2%
Período medio de vencimiento (años)	5,3	5,9

(*) Incluyen cifras de las compañías consolidadas por integración global y por el método de la participación.

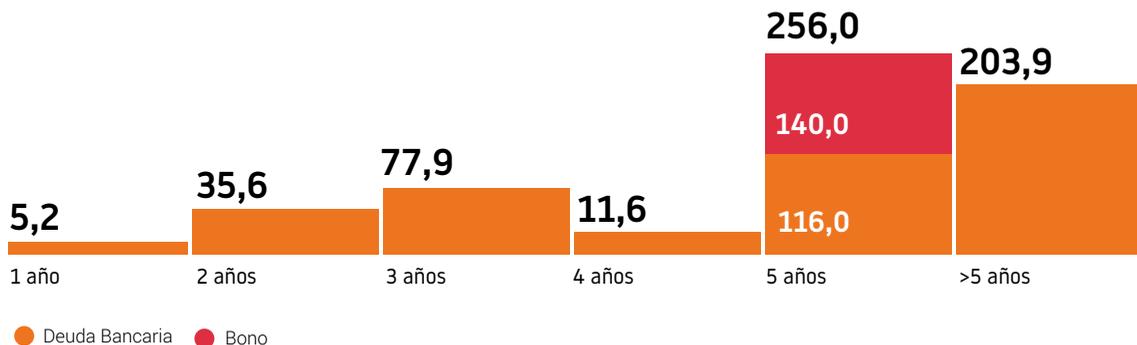
5,3 años
Periodo medio de
vencimiento

35%
LTV neto

2,2%
Coste medio
de la deuda

Perfil de amortización de la deuda (Millones de Euros)

590,2



7.5 Retorno al accionista

La tasa de **retorno generado al accionista** en el ejercicio 2017 asciende al **15,22%**. Para el cálculo de la misma tomamos como base el crecimiento por acción experimentado en el ejercicio como suma de:

- (a) La variación en el EPRA NAV por acción de la Compañía.
- (b) El dividendo por acción distribuido durante el ejercicio.

$$\text{Tasa de Retorno del Accionista 2017} = \frac{\text{Crecimiento (NAV+Dividendo) por acción}}{\text{EPRA NAV por acción 2016}}$$

	Miles de euros	€/acción
EPRA NAV 31.12.16	830.399	9,20
EPRA NAV 31.12.17	951.489	10,27
a) Crecimiento de NAV 2017	121.090	1,07
b) Dividendo 2016 pagado en 2017	30.000	0,33
Crecimiento (NAV+Dividendo)	151.090	1,40
RETORNO AL ACCIONISTA (%)		15,22%



15,22%
Tasa de
Retorno al
Accionista

7.6 Propuesta de distribución a los accionistas

Lar España continúa con su compromiso de mantener una **política de dividendos** sostenibles que reflejen el objetivo de generar **altas rentabilidades para sus accionistas** a través de un **reparto anual significativo de dividendos** ligado a la **creación de valor** materializada en el incremento del EPRA NAV de la Compañía durante el año.

En línea con la última comunicación realizada por Lar España (**dividend yield superior al 5% del EPRA NAV trimestral medio del año 2017**), la propuesta de distribución a los accionistas tendría la siguiente base:

EPRA NAV

(Miles de euros)

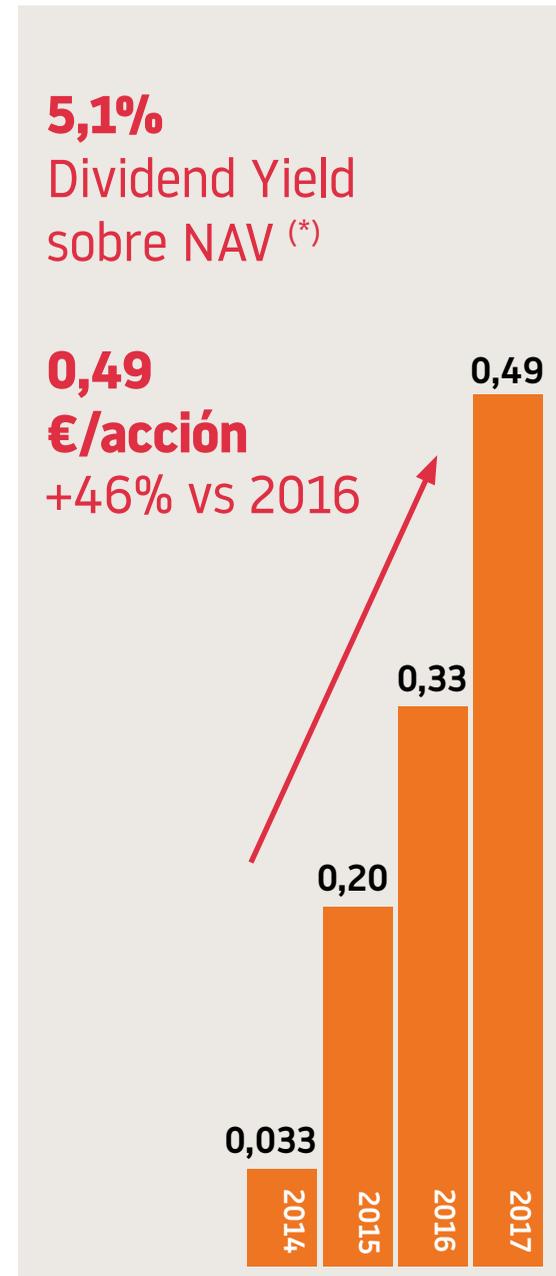
1T	838.128
2T	859.244
3T	880.241
4T	951.489
MEDIA	882.276

De esta manera, la propuesta de **distribución a los accionistas** del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 a presentar a la Junta General de Accionistas sería de **45.000 miles de euros (5,1% de la media del EPRA NAV trimestral del año)**, suponiendo un reparto que ascendería a **0,486 euros por acción**.

Desde el pasado 5 de febrero de 2018, Lar España forma parte del **Ibex Top Dividendo**, un selectivo compuesto por los 25 valores del Ibex 35, Ibex Medium Cap o Ibex Small Cap que ofrecen a sus accionistas una **mayor rentabilidad por dividendo**. Esta noticia nos refuerza en nuestro objetivo de generar valor para nuestros inversores.



A continuación se muestra la evolución anual del dividendo por acción (euros):



(*) 5,5% Dividend Yield sobre precio a 31 de diciembre de 2017

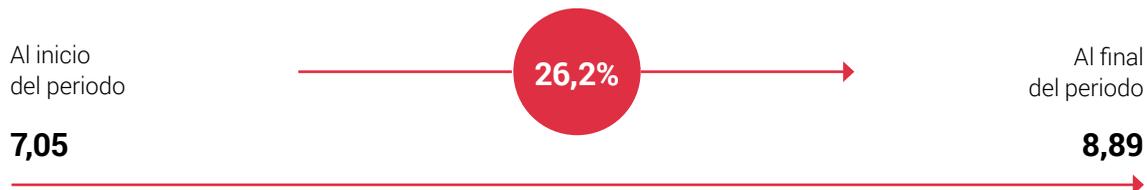
Centro Comercial Megapark (Bilbao)



7.7 Evolución bursátil

Datos de la acción (€)

Precio inicio y final (Enero - Diciembre 2017)



Precio mínimo y máximo (Enero - Diciembre 2017)



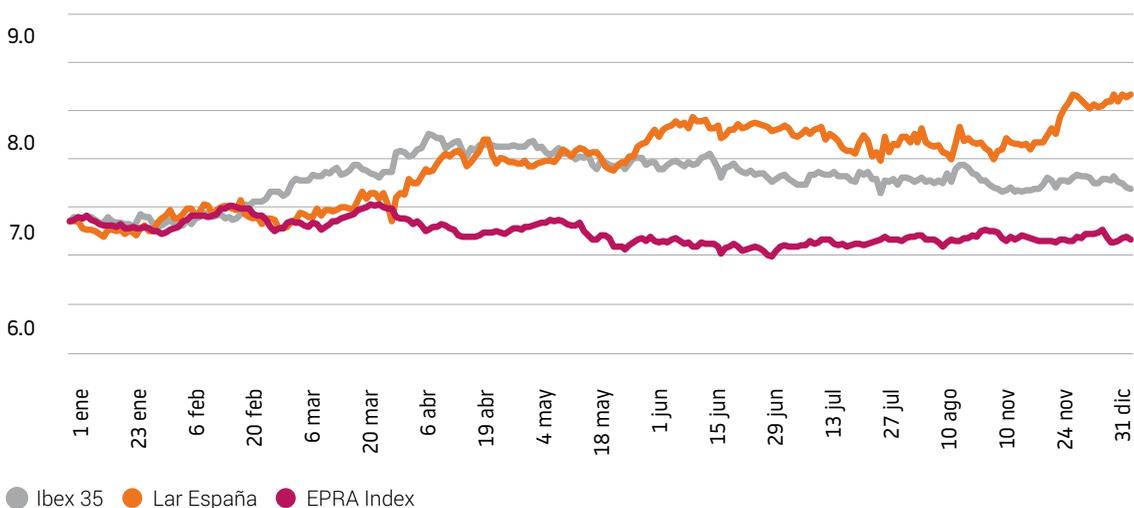
VMDN ^(*)	180.707
Capitalización bursátil 31/12/2017 (euros)	823.428.222
Nº de acciones 31/12/2017	92.624.097

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



La **evolución de la cotización** de la acción durante el año 2017 y su comparación con el IBEX 35 y el EPRA Index se puede observar en el siguiente gráfico:

Evolución cotización de LAR ESPAÑA vs Ibex 35 y EPRA Index (enero-diciembre 2017)



26,17%

Revalorización
Lar España
2017

vs

6,64%

Revalorización
IBEX 35

Recomendaciones de los analistas y actividad de Relación con Inversores

A fecha del presente informe anual, Lar España cuenta con la cobertura de 14 analistas, cuyo precio objetivo medio es de **9,84€**.

Entidad	Recomendación	Fecha de análisis	Precio objetivo (Euros)
 Ahorro Corporación	Comprar	16/11/2016	9,00
 Santander	Comprar	16/11/2016	9,10
 Kepler Cheuvreux	Mantener	22/03/2017	Bajo revisión
 J.P.Morgan Asset Management	Mantener	29/03/2017	9,50
 intermoney valores sv	Comprar	17/05/2017	9,50
 bankinter.	Comprar	20/02/2018	10,25
 Sabadell	Comprar	26/02/2018	Bajo revisión
 MIRABAUD	Mantener	26/02/2018	10,30
 fidentiis	Comprar	26/02/2018	10,80
 JBCapitalMarkets	Comprar	26/02/2018	11,50
 ING	Mantener	26/02/2018	8,50
 HAITONG	Comprar	27/02/2018	9,70
 GVC Gaesco Beka	Comprar	27/02/2018	9,97
 KEMPEN & CO	Mantener	02/04/2018	9,90

Fuente Bloomberg

10,6%^(*)
Retorno Potencial

64% Comprar **36%** Mantener **0%** Vender

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

461 Reuniones
Buy-side

70 Conference
Calls

72 Reuniones
Sell-side

32 Impactos
al mercado

3.228 Impactos
en medios

Nuevas coberturas
de analistas en 2017

 **HAITONG**

Comprar
31 de enero

ING 

Mantener
15 de julio



8

INFORMACIÓN EPRA

8.1

EPRA Earnings
p. 266

8.2

EPRA NAV y EPRA
NNNAV
p. 267

8.3

EPRA NIY y EPRA
“topped-up” NIY
p. 268

8.4

EPRA Vacancy Rate
p. 270

8.5

EPRA Cost Ratios
p. 271



Por tercer año consecutivo
España ha sido
galardonada por EPRA como
reconocimiento a la **calidad
de la información financiera
y de sostenibilidad** puesta a
disposición de sus grupos de
interés.





Reconocimientos EPRA

- **En noviembre de 2016**, el Comité de Contabilidad y Reporting de EPRA (*European Public Real Estate Association*¹) publicó una versión actualizada del documento que incluye las “Mejores Prácticas y Recomendaciones²” en relación a la presentación, análisis y cálculo de los principales indicadores económicos del negocio para empresas del sector inmobiliario.

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

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



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

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

- **En septiembre de 2015**, Lar España fue galardonada por EPRA con el Gold Award como reconocimiento a la calidad de la información financiera proporcionada, convirtiéndose 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.

- **En septiembre de 2017**, Lar España ha conseguido por tercer año consecutivo el Gold Award otorgado por EPRA como reconocimiento a la calidad de la información financiera que publica. Además, recibe por primera vez un **EPRA Award de Sostenibilidad (Silver)**, por el trabajo y los avances llevados a cabo en el último año en relación a la información publicada sobre Responsabilidad Social Corporativa; a esta distinción, y en el mismo terreno, hay que añadir el **EPRA Most Improved Award de Sostenibilidad**.

2015



2016



2017



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	31/12/2017 (Miles de euros) / %	31/12/2017 (Euros por acción)
EPRA Earnings	Resultado operativo	Página 266	36.579 (*)	0,40
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 267	951.489	10,27
EPRA NNNAV	EPRA NAV ajustado con el valor razonable de (i) instrumentos financieros, (ii) deuda e (iii) impuestos diferidos.	Página 267	936.687	10,11
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 268-269	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 268-269	5,6%	-
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 270	4,9%	-
EPRA Cost Ratio	Porcentaje que refleja el importe que representan los costes operativos y administrativos con respecto al total de ingresos por rentas brutas (incluyendo gastos asociados a locales vacíos).	Página 271	29,1% (**)	-
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	EPRA Cost Ratio excluyendo los costes operativos y administrativos asociados a inmuebles no arrendados.	Página 271	25,5% (**)	-

(*) Resultado EPRA ajustado

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

8.1 EPRA Earnings

(Miles de euros)	2017	2016
RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS	135.606	91.430
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	(101.558)	(87.815)
Efecto en resultado por adquisiciones de compañías	(653)	1.191
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	(1.474)	1.909
Efecto en resultado por venta de inversiones inmobiliarias	(2.842)	-
RESULTADO EPRA	29.079	6.715
Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)	91.372.891	72.707.108
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	0,32	0,09
Ajuste específico de la Compañía (*)	7.500	19.169
RESULTADO EPRA AJUSTADO	36.579	25.884
RESULTADO EPRA AJUSTADO POR ACCIÓN (Euros)	0,40	0,36

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

**Resultado EPRA
ajustado
+41% vs 2016**

8.2 EPRA NAV

(Miles de euros)	31/12/2017	31/12/2016
VALOR DE ACTIVOS NETOS SEGÚN BALANCE DE SITUACIÓN	918.219	812.135
Revalorización de activos no corrientes	18.468	14.990
Valor razonable instrumentos financieros	189	3.274
Pasivos por impuestos diferidos	14.613	-
EPRA NAV	951.489	830.399
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	92.604.217	90.245.429
EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)	10,27 (*)	9,20

(*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta la remuneración a los accionistas de 30.000 miles de euros en 2T 2017 (0,33€/acción) en concepto de dividendo del ejercicio 2016.

EPRA NAV
por acción
10,27 €/acción

EPRA NNAV

(Miles de euros)	31/12/2017	31/12/2016
EPRA NAV	951.489	830.399
Valor razonable instrumentos financieros	(189)	(3.274)
Pasivos por impuesto diferidos	(14.613)	-
EPRA NNAV	936.687	827.125
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	92.604.217	90.245.429
EPRA NNAV POR ACCIÓN (EUROS)	10,11 (*)	9,17

(*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta la remuneración a los accionistas de 30.000 miles de euros en 2T 2017 (0,33€/acción) en concepto de dividendo del ejercicio 2016.

8.3 EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY (31/12/2017)

(Miles de euros)

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	1.008.707	24.169	1.032.876	63.110	
Megapark + Megapark Ocio	214.000	4.066	218.066	12.088	
Gran Vía Vigo	163.000	4.483	167.483	9.866	
Portal de la Marina + hipermercado	119.800	2.875	122.675	7.590	
El Rosal	108.950	2.726	111.676	7.207	
Anec Blau	95.380	2.380	97.760	5.299	
As Termas + gasolinera	84.225	2.316	86.541	5.730	
Parque Abadía	65.040	1.630	66.670	4.315	
Albacenter + hipermercado	56.322	1.408	57.730	3.742	
Vistahermosa	50.390	1.260	51.650	3.654	
Txingudi	39.000	741	39.741	2.633	
Las Huertas	12.600	284	12.884	986	
MEDIANAS COMERCIALES	93.889	1.968	95.857	6.593	
Cartera supermercados	52.533	1.051	53.584	3.793	
Nuevo Alisal	19.313	483	19.796	1.317	
Villaverde	11.343	284	11.627	792	
Parque Galaria	10.700	150	10.850	691	
TOTAL RETAIL	1.102.596	26.137	1.128.733	69.703	
OFICINAS	163.570	4.340	102.053^{(1) (2)}	3.993	
Egeo	78.120	1.950	80.070	3.365	
Marcelo Spínola	37.500	1.088	38.588	(⁽¹⁾)	
Eloy Gonzalo	26.500	769	27.269	(⁽²⁾)	
Joan Miró	21.450	533	21.983	628	
TOTAL OFICINAS	163.570	4.340	102.053^{(1) (2)}	3.993	
LOGÍSTICA	86.680	2.716	89.396	6.296	
Alovera II	43.680	1.091	44.771	3.188	
Alovera I	18.800	733	19.533	1.338	
Almussafes	10.300	350	10.650	761	
Alovera IV (C5-C6)	9.600	374	9.974	758	
Alovera III (C2)	4.300	168	4.468	251	
TOTAL LOGÍSTICA	86.680	2.716	89.396	6.296	
TOTAL LAR ESPAÑA	1.352.846	33.193	1.320.182	79.992	

(1) No se han tenido en cuenta los datos para Marcelo Spínola debido a que acaba de ser íntegramente reformado y se encuentra en comercialización.

(2) No se han tenido en cuenta los datos para Eloy Gonzalo debido a que se encuentra en remodelación todo el edificio.

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)
(6.102)	57.009	947	57.955	5,5%	5,6%
(392)	11.696	258	11.954	5,4%	5,5%
(494)	9.372	75	9.447	5,6%	5,6%
(1.552)	6.039	117	6.155	4,9%	5,0%
(904)	6.303	231	6.534	5,6%	5,9%
(923)	4.375	26	4.401	4,5%	4,5%
(453)	5.277	34	5.311	6,1%	6,1%
(60)	4.255	73	4.328	6,4%	6,5%
(355)	3.387	24	3.411	5,9%	5,9%
(649)	3.005	50	3.055	5,8%	5,9%
(190)	2.444	22	2.466	6,1%	6,2%
(130)	856	37	893	6,6%	6,9%
(209)	6.384	0	6.384	6,7%	6,7%
(38)	3.755	0	3.755	7,0%	7,0%
(78)	1.239	0	1.239	6,3%	6,3%
(81)	711	0	711	6,1%	6,1%
(12)	679	0	679	6,3%	6,3%
(6.311)	63.393	947	64.339	5,6%	5,7%
(337)	3.656	81	3.737	3,6%	3,7%
(71)	3.294	81	3.375	4,1%	4,2%
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
(266)	362	0	362	1,6%	1,6%
(337)	3.656	81	3.737	3,6%	3,7%
(312)	5.984	84	6.068	6,7%	6,8%
(184)	3.004	0	3.004	6,7%	6,7%
(54)	1.284	0	1.284	6,6%	6,6%
(47)	714	0	714	6,7%	6,7%
(22)	736	0	736	7,4%	7,4%
(5)	246	84	330	5,5%	7,4%
(312)	5.984	84	6.068	6,7%	6,8%
(6.960)	73.033	1.112	74.144	5,5%	5,6%

(1) No se han tenido en cuenta los datos para Marcelo Spínola debido a que acaba de ser íntegramente reformado y se encuentra en comercialización.

(2) No se han tenido en cuenta los datos para Eloy Gonzalo debido a que se encuentra en remodelación todo el edificio.

8.4 EPRA Vacancy Rate

EPRA Vacancy Rate
4,9%
-25% vs 2016

Activo	ERV (Miles de euros)	ERV Vacancy (Miles de euros)	EPRA VACANCY RATE %
Megapark + Megapark Ocio	14.363	1.061	7,4%
Gran Vía	9.761	141	1,4%
Portal de la Marina + hipermercado	7.753	251	3,2%
El Rosal	7.446	659	8,9%
Anec Blau	6.285	418	6,6%
As Termas + gasolinera	5.612	272	4,8%
Parque Abadía	3.879	0	0,0%
Vistahermosa	3.633	220	6,1%
Albacenter + hipermercado	3.909	333	8,5%
Txingudi	2.875	158	5,5%
Las Huertas	1.058	95	9,0%
TOTAL CENTROS COMERCIALES	66.574	3.608	5,4%
Cartera de supermercados	3.276	0	0,0%
Nuevo Alisal	1.231	0	0,0%
Villaverde	738	0	0,0%
Parque Galaria	664	0	0,0%
TOTAL MEDIANAS COMERCIALES	5.909	0	0,0%
TOTAL RETAIL	72.483	3.608	5,0%
Egeo	3.883	391	10,1%
Marcelo Spínola	N/A	N/A	N/A
Eloy Gonzalo	N/A	N/A	N/A
Joan Miró	1.436	85	5,9%
TOTAL OFICINAS	5.319	476	8,9%
Alovera II	3.274	0	0,0%
Alovera I	1.330	0	0,0%
Almussafes	807	0	0,0%
Alovera IV (C5-C6)	643	0	0,0%
Alovera III (C2)	335	0	0,0%
TOTAL LOGÍSTICA	6.389	0	0,0%
TOTAL	84.191	4.084	4,9%

8.5 EPRA Cost Ratios

(Miles de euros)	2017	2016
Gastos administrativos	(542)	(446)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles (*) (**)	(29.523)	(40.018)
Gastos procedente de participación en empresas asociadas	(1.206)	(1.030)
EPRA Cost (incluyendo vacancy Cost) (A)	(31.271)	(41.494)
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(2.659)	(2.221)
EPRA Cost (excluyendo vacancy Cost) (B)	(28.612)	(39.273)
Ingresos por alquileres bajo IFRS	79.346	61.555
Ingresos por alquileres procedentes de participaciones en empresas asociadas	-	959
Gastos netos asociados a los activos (<i>net service charge</i>)	(6.324)	(6.383)
Ingresos por alquileres total (C)	73.022	56.131
EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C	42,8%	73,9%
EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C	39,2%	70,0%
EPRA COST RATIO pre performance fee (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) (***)	29,1%	28,4%
EPRA COST RATIO pre performance fee (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) (***)	25,5%	24,4%

(*) Se incluyen gastos de mantenimiento por un importe de 1.011 miles de euros.

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

(***) Descartando gastos directamente relacionados con los proyectos de desarrollo los ratios a 31 de diciembre de 2017, incluyendo o excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos, serían 26,0% y 22,4%, respectivamente.

Acerca de este informe

Alcance del presente Informe

La información incluida en el **Informe Anual 2017** 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 2017 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 2016 hasta el 31 de diciembre de ese mismo año. La organización no ha experimentado ningún cambio significativo en el perímetro de reporte que afecte a la información presentada en este informe.

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

Además, el presente informe se apoya en otros informes para comunicar más específicamente determinados asuntos, como son las **Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo** correspondientes al ejercicio terminado a 31 diciembre de 2017, en este caso, con el fin de reforzar la información en el ámbito económico.

Referencias para su desarrollo

El Informe Anual 2017 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 tercera 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 nueva versión **“Standards”** de la guía GRI, 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 2017 ha requerido de la aplicación de los siguientes principios siguiendo las directrices marcadas por la versión *Standards de Global Reporting Initiative*, para la elaboración de memorias de sostenibilidad:

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

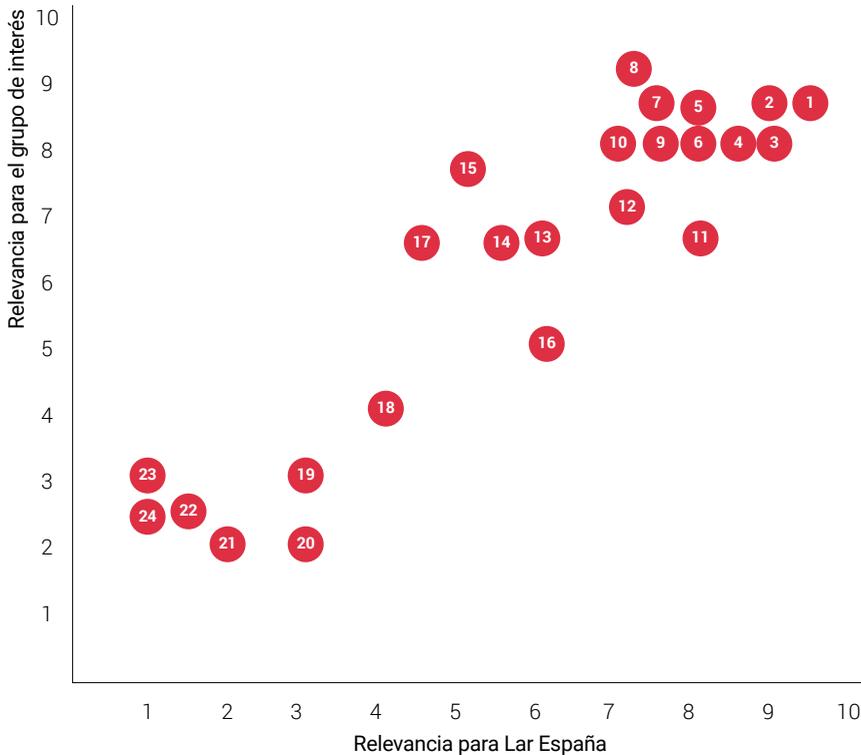


Análisis de materialidad

El Informe Anual 2017 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 *Standards* de *Global Reporting Initiative*, lo cual implica un análisis más profundo de los aspectos más relevantes para la organización. Partiendo sobre el análisis realizado en 2016, se han identificado una serie de aspectos materiales enmarcados dentro de la visión, misión y objetivos estratégicos de Lar España. Tras un profundo análisis y reflexión a nivel interno y con los principales grupos de interés, el resultado es el siguiente:

Matriz de materialidad



- | | | | |
|--|--|---|---|
| 1 Buen Gobierno | 7 Inversión Responsable | 13 Entorno seguro y saludable | 19 Resiliencia urbana |
| 2 Ética y cumplimiento | 8 Gestión ambiental y social | 14 Modernidad y diseño | 20 Rehabilitación y conservación |
| 3 Gestión de Riesgos ESG | 9 Relación comunidad y empleo local | 15 Nuevas experiencias y servicios | 21 Reporte RSC estandarizado |
| 4 Transparencia en relaciones comerciales | 10 Retención de talento y formación | 16 Cooperación con otras entidades | 22 Igualdad de oportunidades y no discriminación |
| 5 Anticorrupción y blanqueo de capitales | 11 Sostenibilidad en el marketing de productos | 17 Trato con los inquilinos de propiedades | 23 Conciliación laboral |
| 6 Inversión en RSC | 12 Canales de comunicación con la comunidad local | 18 Accesibilidad y conectividad | 24 Política retributiva y transparente |



Estándar internacional

El Informe Anual 2017 de Lar España ha sido elaborado siguiendo el estándar internacional para la elaboración de memorias de sostenibilidad de **Global Reporting Initiative (GRI) en su versión Standards**.

Así mismo, el presente Informe ha sido elaborado tomando como referencia las directrices establecidas en el **Marco IIRC** (*International Integrated Reporting Council*) para la elaboración de Informes Anuales Integrados que se presentan a continuación:

- Enfoque estratégico y orientación futura
- Conectividad de la información
- Relaciones con los grupos de interés
- Materialidad
- Concisión
- Fiabilidad y exhaustividad
- Consistente y comparable

Revisión independiente

La información relativa a sostenibilidad contenida en este Informe Anual ha sido **revisada externamente por un tercero con un alcance de revisión limitada y teniendo como referencia la guía GRI Sustainability Reporting Standards (GRI Standards)**. Esta guía, incluye un conjunto de principios e indicadores, que se pueden encontrar en el anexo del presente informe.

Información de contacto

Las personas que deseen solicitar información adicional acerca de este Informe Anual 2017, 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

Informe de revisión independiente



Ernst & Young, S.L.
Torre Picasso
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
28020 Madrid
España

Tel: 915 727 200
Fax: 915 727 238
ey.com

INFORME DE REVISIÓN INDEPENDIENTE DE LOS INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD INCLUIDOS EN EL INFORME ANUAL 2017 DE LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

A la Dirección de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.:

Alcance del trabajo

Hemos llevado a cabo, por encargo de la Dirección de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante Lar España), la revisión de los indicadores de sostenibilidad contenidos en el Anexo al Informe Anual Lar España 2017 "Índice de contenidos GRI Standards". Dichos indicadores han sido elaborados de acuerdo con lo señalado en la guía GRI Standards de Global Reporting Initiative, tal y como se detalla en el apartado "Referencias para su Desarrollo" del Anexo "Acerca de este informe".

El perímetro considerado por Lar España para la elaboración del Informe está definido en el apartado "Alcance del presente informe" del Anexo "Acerca de este informe".

La preparación del informe adjunto, así como el contenido del mismo, es responsabilidad de la Dirección de Lar España, quien también es responsable de definir, adaptar y mantener los sistemas de gestión y control interno de los que se obtiene la información. Nuestra responsabilidad es emitir un informe independiente basado en los procedimientos aplicados en nuestra revisión.

Criterios

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de revisión de acuerdo con:

- La Guía de Actuación sobre trabajos de revisión de Informes de Responsabilidad Corporativa emitida por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España (ICJCE).
- La Norma ISAE 3000 (revised) *Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information*, emitida por el *International Auditing and Assurance Standard Board (IAASB)* de la *International Federation of Accountants (IFAC)*, con un alcance de aseguramiento limitado.

Procedimientos realizados

Nuestro trabajo de revisión ha consistido en la formulación de preguntas a la Dirección, y a las diversas unidades de negocio que han participado en la elaboración del Informe adjunto, y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y pruebas de revisión por muestreo que se describen a continuación.

- Entrevistas con los responsables de la elaboración de la información de sostenibilidad, con el propósito de obtener un conocimiento sobre cómo los objetivos y políticas de sostenibilidad son considerados, puestos en práctica e integrados en la estrategia de Lar España.
- Análisis de los procesos para recopilar y validar la información de sostenibilidad contenida en el Informe adjunto.
- Comprobación de los procesos de que dispone Lar España para determinar cuáles son los aspectos materiales, así como la participación de los grupos de interés en los mismos.
- Revisión de la adecuación de la estructura y contenidos de la información de sostenibilidad conforme a la Guía para la elaboración de Memorias de Sostenibilidad GRI Standards de *Global Reporting Initiative*.
- Comprobación, mediante pruebas de revisión en base a selecciones muestrales, de la información cuantitativa y cualitativa de los indicadores de sostenibilidad incluidos en el Anexo "Índice de contenidos GRI Standards" y su adecuada compilación a partir de los datos suministrados por las fuentes de información. Las pruebas de revisión se han definido a efectos de proporcionar el nivel de aseguramiento indicado.
- Contraste de que la información financiera reflejada en el informe ha sido auditada por terceros independientes.

Estos procedimientos han sido aplicados sobre los indicadores de sostenibilidad contenidos en el Anexo "Índice de contenidos GRI Standards", con el perímetro y alcance indicados anteriormente.

El alcance de nuestra revisión es sustancialmente inferior al de un trabajo de seguridad razonable. Por tanto, la seguridad proporcionada es también menor. El presente informe en ningún caso puede entenderse como un informe de auditoría.

Independencia y control de calidad

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y demás requerimientos de ética del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad (IESBA, por sus siglas en inglés).

Nuestra firma aplica la Norma Internacional de Control de Calidad 1 (NICC 1) y mantiene, en consecuencia, un sistema global de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados relativos al cumplimiento de requerimientos de ética, normas profesionales y disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Conclusiones

Como resultado de nuestra revisión, no se ha puesto de manifiesto ningún aspecto que nos haga creer que los indicadores de sostenibilidad contenidos en el Anexo "Índice de contenidos GRI Standards" no hayan sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con la Guía para la elaboración de Memorias de Sostenibilidad GRI Standards, que incluye la fiabilidad de los datos, la adecuación de la información presentada y la ausencia de desviaciones y omisiones significativas.

Este informe ha sido preparado exclusivamente en interés de Lar España, de acuerdo con los términos de nuestra carta de encargo.

ERNST & YOUNG, S.L.

María del Tránsito Rodríguez Alonso
Socia
Madrid, 16 de abril de 2018

Índice de contenidos GRI Standards & EPRA sBPR

Contenidos básicos generales

CATEGORÍA	CÓDIGO	INDICADOR	PÁGINA
PERFIL DE LA ORGANIZACIÓN	102-1	Nombre de la organización	272
	102-2	Actividades, marcas, productos y servicios	64
	102-3	Ubicación de la sede principal de la organización	284
	102-4	Ubicación de las operaciones	162
	102-5	Propiedad y forma jurídica	54
	102-6	Mercados de servicios	26-47
	102-7	Tamaño de la organización	64
	102-8	Información sobre empleados y otros trabajadores	56-59, 72
	102-9	Describe la cadena de suministro de la organización	52
	102-10	Cambios significativos en la organización y su cadena de suministro	8 - 11
	102-11	Principio o enfoque de precaución	108
	102-12	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	80
	102-13	Afiliación a asociaciones	60
ESTRATEGIA Y ANÁLISIS	102-14	Declaración de altos ejecutivos responsables de la toma de decisiones	8 - 11
	102-15	Principales impactos, riesgos y oportunidades	108-111
ÉTICA E INTEGRIDAD	102-16	Valores, principios, estándares y normas de conducta	106-107
	102-17	Mecanismos de asesoramiento y preocupaciones éticas	106-107
GOBIERNO	102-18	Describe la estructura de Gobernanza	92-93
	102-19	Describe 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	56-57
	102-20	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	57
	102-21	Describe los procesos de consulta entre los grupos de interés y el órgano superior de gobierno con respecto a cuestiones económicas, ambientales y sociales	120-125
	102-22	Composición del máximo órgano de gobierno y sus comités	93
	102-23	Indique si la persona que preside el órgano superior de gobierno ocupa también un puesto ejecutivo. De ser así, describa sus funciones ejecutivas y las razones de esta disposición	El Presidente del Consejo de Administración no ocupa un puesto ejecutivo
	102-24	Describe 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	102
	102-25	Describe los procesos mediante los cuales el órgano superior de gobierno previene y gestiona posibles conflictos de intereses	102
	102-26	Describe 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	101
	102-27	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	104
	102-28	Describe 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	103

CATEGORÍA	CÓDIGO	INDICADOR	PÁGINA
GOBIERNO	102-29	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	108-111
	102-30	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	109
	102-31	Indique con qué frecuencia analiza y evalúa el órgano superior de gobierno los impactos, los riesgos y las oportunidades de índole económica, ambiental y social	Anual
	102-32	Indique cuál es el comité o el cargo de mayor importancia que revisa y aprueba la memoria de sostenibilidad de la organización y se asegura de que todos los Aspectos materiales queden reflejados	El Informe Anual es revisado por el Consejo de Administración
	102-33	Describa el proceso para transmitir las preocupaciones importantes al órgano superior de gobierno	106
	102-34	Señale la naturaleza y el número de preocupaciones importantes que se transmitieron al órgano superior de gobierno; describa asimismo los mecanismos que se emplearon para abordarlas y evaluarlas	Información disponible en el Informe Anual de Gobierno Corporativo en la web de Lar España
	102-35	Describa las políticas de remuneración para el órgano superior de gobierno y la alta dirección	97
	102-36	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	97
	102-37	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	92
	102-38	Ratio de compensación total anual e la persona mejor pagada de la organización en cada país donde se lleven a cabo operaciones significativas con la retribución total anual media de toda la plantilla (sin contar a la persona mejor pagada) del país correspondiente.	NA
	102-39	Ratio del incremento porcentual de la compensación total anual de la persona mejor pagada de la organización en cada país donde se lleven a cabo operaciones significativas con el incremento porcentual de la retribución total anual media de toda la plantilla (sin contar a la persona mejor pagada) del país correspondiente.	NA
PARTICIPACIÓN DE LOS GRUPOS DE INTERÉS	102-40	Elabore una lista de los grupos de interés vinculados a la organización	122-123
	102-41	Porcentaje de empleados cubiertos por convenios colectivos	100%
	102-42	Indique en qué se basa la elección de los grupos de interés con los que se trabaja	122-123
	102-43	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	120-125
	102-44	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	120-125
PRÁCTICA DE PRESENTACIÓN DE INFORMES	102-45	Entidades incluidas en los estados financieros consolidados	64-65
	102-46	Definición de los contenidos de los informes y las Coberturas del tema	272
	102-47	Listado de temas materiales	125
	102-48	Reexpresión de la información	NA
	102-49	Cambios en la elaboración de informes	272
	102-50	Período objeto de la memoria (por ejemplo, año fiscal o año calendario)	272
	102-51	Fecha de la última memoria (si procede)	20 de abril de 2017
	102-52	Ciclo de presentación de memorias (anual, bienal, etc.)	Anual
	102-53	Facilite un punto de contacto para solventar las dudas que puedan surgir sobre el contenido de la memoria	284
	102-54	Declaración de elaboración del informe de conformidad con los estándares GRI	276
	102-55	Índice de contenidos GRI	278-281
	102-56	Verificación externa	277

Contenidos específicos

CATEGORÍA		CÓDIGO	INDICADOR	PÁGINA
ECONOMÍA	Desempeño económico	201-1	Valor económico directo generado y distribuido	248
	Consecuencias económicas indirectas	203-1	Desarrollo e impacto de la inversión en infraestructuras y los tipos de servicios	248
MEDIO AMBIENTE	Energía	302-1	Consumo energético interno	138
		EPRAElec- Abs	Consumo total de energía	138
		EPRAElec-LfL	Like for Like del consumo de energía	138
		EPRA DH& C-Abs	Total de consumo de calefacción y refrigeración	138
		EPRA - DH&C-LfL	Like for Like del consumo de calefacción y refrigeración	138
		EPRA - Fuels-Abs	Consumo total de combustible	138
		EPRA - Fuels-LfL	Like for like del consumo total de combustible	138
		302-3	Intensidad energética	138
		303-4	Reducción del consumo energético	138
		303-5	Reducciones de los requisitos energéticos de los productos y servicios	138
		CRE1 / EPRA -Energy-Int	Intensidad Energética de los edificios	138
	Agua	303-1 / EPRA -Water-Abs	Extracción del agua por fuente de origen	142
		EPRA - Water-LfL	Like for like del consumo de agua	142
		CRE2 / EPRA -Water-Int	Intensidad del agua de los edificios	142
	Emisiones	305-1 / EPRA -GHG-Dir-Abs	Emisiones directas de gases de efecto invernadero (Alcance 1)	140
		EPRA - GHG-Dir- LfL	Like for Like de las emisiones directas de gases de efecto invernadero	140
		305-2/ EPRA - GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas de gases de efecto invernadero al generar energía (Alcance 2)	140
		CRE3 / EPRA - GHG-Indir-LfL/EPRA - GHG-Int	Like for Like de las emisiones indirectas de gases de efecto invernadero	140
		305-4	Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero	140
		305-5	Reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero	140
	Efluentes y residuos	306-2 EPRA Waste-Abs	Peso total de residuos gestionados, según tipo y método de tratamiento	143
		EPRA Waste-LfL	Like for like de las distintas tipologías de residuos	143
	Cumplimiento regulatorio	307-1	Valor monetario de las multas significativas y número de sanciones no monetarias por incumplimiento de la legislación y la normativa ambiental	En 2017 no se han registrado multas significativas por incumplimiento de normativa ambiental

CATEGORÍA		CÓDIGO	INDICADOR	PÁGINA	
DESEMPEÑO SOCIAL	Prácticas laborales y trabajo digno	403-1	Representación de trabajadores en comités formales trabajador-empresa de salud y seguridad	57	
		403-2	Tipo de accidentes y tasas de frecuencia de accidentes, enfermedades profesionales, días perdidos, absentismo y número de muertes por accidente laboral o enfermedad profesional	57	
		404-1	Promedio de horas de capacitación anuales por empleado, desglosado por sexo y por categoría laboral	104	
		404-2	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	104	
		404-3	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones regulares del desempeño y de desarrollo profesional, desglosado por sexo y por categoría profesional	104	
		405-1	Diversidad en órganos de gobierno y empleados	93-96, 58-59	
	Sociedad	Comunidades locales	413-1	Porcentaje de operaciones donde se han implantado programas de desarrollo, evaluaciones de impactos y participación de la comunidad local	151
		Lucha contra la corrupción	205-2	Políticas y procedimientos de comunicación y capacitación sobre la lucha contra la corrupción	106
			205-3	Casos confirmados de corrupción y medidas adoptadas	En 2017 no se han detectado casos de corrupción
		Cumplimiento regulatorio	419-1	Incumplimiento de leyes y normativas en los ámbitos social y económico	En 2017 no se han registrado incumplimientos de legislación o normativa

Contenidos sectoriales

CATEGORÍA		CÓDIGO	INDICADOR	PÁGINA	
MEDIO AMBIENTE	Energía	CRE1	Intensidad energética de edificios	138	
	Agua	CRE2	Intensidad en agua de edificios	142	
	Emisiones	CRE3	Intensidad de emisiones GEI de edificios existentes	140	
	Degradación e terrenos, contaminación y remediación	CRE4	Intensidad de emisiones GEI de nuevos activos y activos remodelados	140	
		CRE5	Terrenos remediados y necesidades de remediación en terrenos existentes o en adquisición, de acuerdo a las necesidades legales	NA	
DESEMPEÑO SOCIAL	Prácticas laborales y trabajo digno	Capacitación y educación	CRE6	Porcentaje de la organización que tiene certificada su operación bajo estándares internacionales de seguridad y salud	80
	Sociedad	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
	Responsabilidad sobre productos	Etiquetado de los productos/servicios	CRES EPRA Cert-Tot	Tipo y número de certificaciones de sostenibilidad, calificación y etiquetado con algún esquema para nueva construcción, gestión, ocupación y rehabilitación	140

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.

Reversionary Yield

Yield calculada como cociente entre los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes (ERV) entre el valor bruto del activo.

GRI (Gross Rental Income)

Ingresos brutos del período.

NOI (Net Operating Income)

Ingresos brutos descontando gastos incurridos en el período.

Tasa de retorno del accionista

Retorno generado al accionista como suma de la variación del EPRA NAV experimentada en el ejercicio y los dividendos percibidos dividido por el EPRA NAV de la compañía al cierre del ejercicio.

CBD

De las siglas Central Business District se refiere al área central de una ciudad comúnmente denominada distrito financiero.

Renta prime

Renta básica más alta de las mejores propiedades.

Like for like (Lfl)

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

Elec – Abs

Consumo absoluto de electricidad

Elec – Lfl

Life for like de electricidad

Fuels – Abs

Consumo absoluto de combustible

Fuels – Abs

Life for like de combustible

Energy – Int

Intensidad de consumo energético

GHG – Dir – Abs

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
+34 91 436 04 37
www.larespana.com
info@larespana.com

