

4

INFORMACIÓN

EPRA

p.68

4.1 EPRA Earnings

p.72

4.2 EPRA NAV y EPRA NNNAV

p.73

4.3 EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY

p.76

4.4 EPRA Vacancy Rate

p.78

4.5 EPRA Cost Ratios

p.79





Reconocimiento 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 con 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.

- El pasado mes de septiembre de 2020, por sexto año consecutivo, Lar España ha sido galardonada con el **EPRA Gold Award** relativo a la calidad de **la información financiera** puesta a disposición de sus principales grupos de interés. En lo que concierne a la información publicada sobre **ESG**, Lar España ha obtenido de nuevo la máxima distinción por parte de EPRA, logrando por tercer año consecutivo el **Gold Award**.

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

2015



2016



2017



2018



2019



2020



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

Indicador	30/09/2020 (Miles de euros)/%	30/09/2020 (Euros por acción)
EPRA Earnings	38.314	0,45
EPRA NAV	915.666	10,79
EPRA NNNAV	893.509	10,53
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,7%	-
EPRA “topped-up” NIY	5,9%	-
EPRA Vacancy Rate	4,5%	-
EPRA Cost Ratio	18,3% (*)	-
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	16,2% (*)	-

(*) Ratio calculado teniendo en cuenta los gastos recurrentes Ver Glosario, apartado 7, para descripción de la terminología



4.1

EPRA Earnings

(Miles de euros)

	9M 2020	9M 2019
RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS	(17.382)	79.076
Revalorización de las inversiones inmobiliarias y otras inversiones de interés	55.877	(55.053)
Efecto en resultado por venta de inversiones inmobiliarias	-	(31)
Efecto fiscal en desinversiones	-	-
Depreciación de fondo de comercio	-	-
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	(181)	1.540
Efecto por resultado de adquisiciones de compañías	-	-
Efecto fiscal por ajustes EPRA	-	-
Efecto con respecto a las partidas anteriores en compañías participadas	-	-
Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	-	-
RESULTADO EPRA	38.314	25.532
Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)	85.881.825	90.570.904
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	0,45	0,28



**Resultado EPRA ajustado
por acción +61%**
vs 9M 2019

4.2

EPRA NAV y EPRA NNNAV

EPRA NAV

<i>(Miles de euros)</i>	30/09/2020	31/12/2019
VALOR DE ACTIVOS NETOS SEGÚN BALANCE DE SITUACIÓN	893.509	982.780
Valor razonable instrumentos financieros	4.956	3.779
Valor razonable de la deuda	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	17.201	17.201
EPRA NAV	915.666	1.003.760
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	84.837.090	87.529.910
EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)	10,79 ^(*)	11,47

(*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre de 2020 (0,63 €/acción).



EPRA NNAV

<i>(Miles de euros)</i>	30/09/2020	31/12/2019
EPRA NAV	915.666	1.003.760
Valor razonable instrumentos financieros	(4.956)	(3.779)
Valor razonable de la deuda	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	(17.201)	(17.201)
EPRA NNAV	893.509	982.780
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	84.837.090	87.529.910
EPRA NNAV POR ACCIÓN (EUROS)	10,53 ^(*)	11,23

(*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre de 2020 (0,63€/acción).





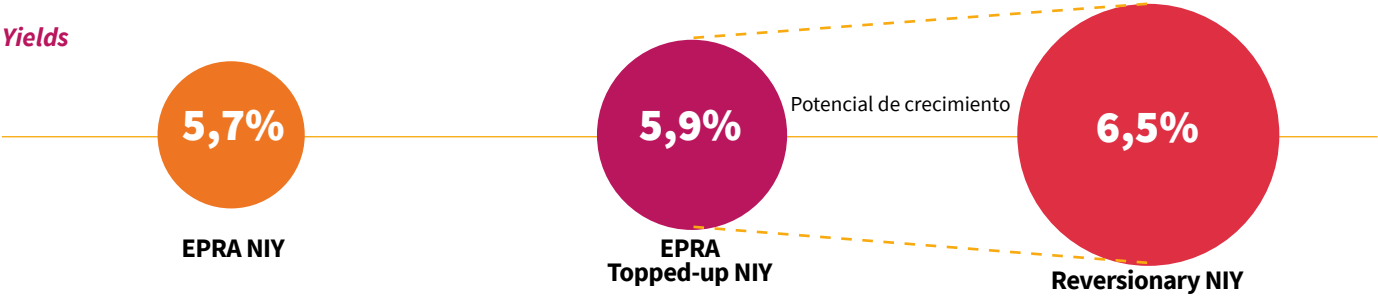
Parque Comercial | VidaNova Parc (Valencia)

4.3

EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY (30/09/2020)

(Miles de euros)	TOTAL CENTROS COMERCIALES	TOTAL PARQUES COMERCIALES	TOTAL OTROS	TOTAL LAR ESPAÑA
Cartera de inversión inmobiliaria	988.257	461.838	57.720	1.507.815
Costes estimados de transacción de los activos inmobiliarios	20.028	8.058	875	28.961
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)	1.008.285	469.896	58.595	1.536.776
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	60.898	30.419	3.966	95.283
Gastos operativos asociados a los activos no reper- cutibles	(5.215)	(3.061)	(14)	(8.290)
Rendimiento neto de la inversión inmobiliaria (B)	55.683	27.358	3.952	86.993
Efecto de arrendamientos con carencia o bonifica- dos	2.858	1.286	0	4.144
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	58.541	28.644	3.952	91.137
EPRA NET INITIAL YIELD (B/A)	5,5%	5,8%	6,7%	5,7%
EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD (C/A)	5,8%	6,1%	6,7%	5,9%

Yields





4.4

EPRA Vacancy Rate

	ERV (Miles de euros)	ERV Vacancy (Miles de euros)	EPRA VACANCY RATE %
TOTAL CENTROS COMERCIALES	63.820	2.836	4,4%
TOTAL PARQUES COMERCIALES	33.083	1.704	5,1%
TOTAL OTROS	3.391	0	0,0%
TOTAL LAR ESPAÑA	100.294	4.540	4,5%

 **4,5%**
EPRA Vacancy Rate



4.5

EPRA Cost Ratios

	Recurrente		TOTAL	
(Miles de euros)	9M 2020	9M 2019	9M 2020	9M 2019
Gastos administrativos	(364)	(311)	(364)	(311)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles ^{(1) (2)}	(12.108)	(11.707)	(14.308)	(16.579)
Gastos procedentes de participación en empresas asociadas	-	-	-	-
EPRA Cost (incluyendo vacancy Cost) (A)	(12.472)	(12.018)	(14.672)	(16.890)
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(1.465)	(1.607)	(1.465)	(1.607)
EPRA Cost (excluyendo vacancy Cost) (B)	(11.007)	(10.411)	(13.207)	(15.283)
Ingresos por alquileres bajo IFRS	72.928	59.219	72.928	59.219
Gastos netos asociados a los activos (net service charge)	(4.881)	(4.883)	(4.881)	(4.883)
Ingresos por alquileres total (C)	68.047	54.336	68.047	54.336
EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C	18,3%	22,1%	21,6%	31,1%
EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C	16,2%	19,2%	19,4%	28,1%

(1) Se incluyen gastos de mantenimiento por un importe de 43 miles de euros.
(2) Incluidos los honorarios fijos del gestor. No se ha devengado importe alguno en concepto de honorarios variables en ninguno de los dos periodos.